



Informe de Auditoría de TDA 28, Fondo de Titulización de Activos

(Junto con las cuentas anuales e informe de gestión del Fondo TDA 28, Fondo de Titulización de Activos correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2019)



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

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

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

INFORME SOBRE LAS CUENTAS ANUALES

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de TDA 28, Fondo de Titulización de Activos (Fondo en liquidación) (el Fondo), 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.



Cuestiones clave de la auditoría

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

Deterioro de los activos titulizados Véase Nota 6 de las cuentas anuales

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

**Gestión de tesorería**

Véanse Notas 3, 8, 9 y 14 de las cuentas anuales

<i>Cuestión clave de la auditoría</i>	<i>Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría</i>
<p>De conformidad con la legislación vigente y con lo descrito en su Folleto de emisión al momento de su constitución, el Fondo estima los flujos de caja de acuerdo a los cobros de principal e intereses de sus Activos Titulizados, así como también se estiman la amortización y pagos de los pasivos de acuerdo al orden de prelación de pagos establecida.</p> <p>Para cubrir las necesidades transitorias de liquidez derivadas de impagos o retrasos en los cobros previstos de los Activos Titulizados y siguiendo las condiciones y criterios de cálculo que deben regir su mantenimiento, se ha constituido un Fondo de Reserva, el cual en cada fecha de pago debe mantener un nivel mínimo requerido que depende de múltiples factores establecidos en el Folleto de emisión. El cumplimiento de este nivel es un indicador clave de la liquidez del Fondo y del cumplimiento de las estimaciones iniciales de los flujos de caja.</p> <p>El Fondo ha dispuesto del Fondo de Reserva que se dotó en su constitución. Este hecho indica un mayor riesgo de impago de las series de los bonos emitidos por el Fondo.</p> <p>Asimismo, en el ejercicio 2012 el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora acordó la liquidación anticipada del Fondo, por concurrir en el mismo un desequilibrio financiero grave y permanente, según la conclusión del análisis realizado por un asesor externo expresamente contratado al efecto. El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora han formulado las cuentas anuales de acuerdo con la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.</p> <p>Adicionalmente, con fecha 24 de enero de 2020, la Sociedad Gestora suscribió un acuerdo de liquidación anticipada del contrato de swap que el Fondo tiene contratado con JP Morgan a cierre del ejercicio 2019 y cuyo pago se realizará en las próximas fechas de pago del Fondo.</p>	<p>Nuestro enfoque de auditoría ha incluido tanto la revisión del proceso vinculado a los cobros y pagos estimados en el Folleto de acuerdo con el orden de prelación de pagos, así como la realización de procedimientos sustantivos sobre el orden de prelación de pagos.</p> <ul style="list-style-type: none">- Hemos obtenido un entendimiento de los procedimientos y criterios empleados por la Sociedad Gestora del Fondo, para el cumplimiento normativo del folleto, al objeto de considerar que dichos criterios son adecuados y se aplican de manera consistente.- Hemos revisado al 31 de diciembre de 2019 que el Fondo cumple con los supuestos establecidos en su Folleto de emisión, contrastando dichas circunstancias con las registradas en contabilidad, considerando los cobros producidos y los pagos de los Pasivos del Fondo de acuerdo con el orden de prelación de pagos.- En relación con el Fondo de Reserva, hemos verificado el cumplimiento de las condiciones establecidas en el citado Folleto de emisión; asimismo, hemos evaluado otros factores que pueden afectar la liquidez del fondo, tales como el nivel de morosidad, nivel de adjudicados y correcciones de valor por repercusiones de pérdidas (impagos de pasivos).- En relación a la liquidación anticipada del Fondo, hemos verificado que no surgen diferencias significativas entre la aplicación de la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas y los principios que aplicarían como empresa en funcionamiento.

**Gestión de tesorería**

Véanse Notas 3, 8, 9 y 14 de las cuentas anuales

<i>Cuestión clave de la auditoría</i>	<i>Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría</i>
<p>En este sentido, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo hacen mención en la nota 14 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas al hecho posterior en relación con la pandemia causada en 2020 por el Coronavirus COVID-19 y la incertidumbre sobre sus consecuencias a la fecha de formulación de dichas cuentas anuales, así como las dificultades que conlleva la estimación de los eventuales impactos que puedan producirse a raíz de esta situación.</p> <p>Debido a la complejidad asociada a las citadas estimaciones de los cobros de los Activos Titulizados y, de las estimaciones de las amortizaciones y pagos de los pasivos de acuerdo al orden de prelación de pagos establecida, la gestión de la tesorería se ha considerado una cuestión clave de auditoría.</p>	

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, 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 en relación con las cuentas anuales _

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad Gestora.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores de la Sociedad Gestora.



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

Nos comunicamos con los Administradores de la Sociedad Gestora de TDA 28, Fondo de Titulización de Activos (Fondo en liquidación) en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

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

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



INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

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

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional de conformidad con el artículo 36 de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas de fecha 16 de abril de 2020.

Periodo de contratación _____

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Gestora celebrada el 30 de noviembre de 2017 nos nombró como auditores del Fondo por un período de tres años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

KPMG Auditores, S.L.
Inscrito en el R.O.A.C. nº S0702

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

16 de abril de 2020



KPMG AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/04756

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

**TDA 28,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
(FONDO EN LIQUIDACIÓN)**

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

TDA 28, F.T.A (FONDO EN LIQUIDACIÓN)

Balance

31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		2019	2018
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		148.269	161.309
I. Activos financieros a largo plazo	6	148.269	161.309
Activos titulizados		148.269	161.309
Participaciones hipotecarias		96.608	105.095
Certificados de transmisión de hipoteca		26.325	28.123
Activos dudosos -principal-		27.426	30.654
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(2.090)	(2.563)
II. Activos por impuestos diferido		-	-
III. Otros activos no corrientes		-	-
B) ACTIVO CORRIENTE		36.100	33.290
IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta	7	16.009	16.003
V. Activos financieros a corto plazo	6	12.351	11.473
Activos titulizados		12.351	11.472
Participaciones hipotecarias		5.746	5.896
Certificados de transmisión de hipoteca		1.122	1.119
Intereses y gastos devengados no vencidos		80	92
Intereses vencidos e impagados		8	5
Activos dudosos -principal-		9.108	7.877
Activos dudosos -intereses y otros-		361	378
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(4.074)	(3.895)
Otros activos financieros		-	1
Otros		-	1
VI. Ajustes por periodificaciones		-	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	7.740	5.814
Tesorería		7.740	5.814
TOTAL ACTIVO		184.369	194.599

TDA 28, F.T.A (FONDO EN LIQUIDACIÓN)

Balance

31 de diciembre

PASIVO	Nota	Miles de euros	
		2019	2018
A) PASIVO NO CORRIENTE		158.062	188.496
I. Provisiones a largo plazo		-	-
II. Pasivos financieros a largo plazo	9	158.062	188.496
Obligaciones y otros valores emitidos		153.562	174.554
Series no subordinadas		183.398	192.471
Series subordinadas		37.350	37.350
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		(67.186)	(55.267)
Deudas con entidades de crédito		4.500	4.500
Préstamo subordinado		829	829
Crédito línea de liquidez dispuesta		4.500	4.500
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		(829)	(829)
Derivados	11	-	9.442
Derivados de cobertura		-	9.442
III. Pasivo por impuesto diferido		-	-
B) PASIVO CORRIENTE		38.001	17.018
IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
V. Provisiones a corto plazo	13	9.523	-
Otras provisiones		9.523	-
VI. Pasivos financieros a corto plazo	9	27.963	16.644
Obligaciones y otros valores emitidos		15.978	14.891
Series no subordinadas		15.978	14.892
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		(5.802)	(5.460)
Intereses y gastos devengados no vencidos		57	60
Intereses vencidos e impagados		5.745	5.399
Deudas con entidades de crédito		8	2
Otras deudas con entidades de crédito		4	-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		(83)	(83)
Intereses y gastos devengados no vencidos		4	2
Intereses vencidos e impagados		83	83
Derivados	11	11.977	1.751
Derivados de cobertura		11.977	1.751
VII. Ajustes por periodificaciones		515	374
Comisiones		24	26
Comisión sociedad gestora		8	9
Comisión administrador		13	14
Comisión agente-financiero/pagos		3	3
Otros		491	348
C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(11.694)	(10.915)
VIII. Activos financieros disponibles para la venta		-	-
IX. Cobertura de flujos de efectivo	11	(11.694)	(10.915)
X. Otros ingresos/ganancias y gastos /pérdidas reconocidos		-	-
TOTAL PASIVO		184.369	194.599

TDA 28, F.T.A (FONDO EN LIQUIDACIÓN)

Cuenta de Pérdidas y Ganancias
31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		2019	2018
1. Intereses y rendimientos asimilados		1.690	1.841
Activos titulizados	6	1.690	1.841
Otros activos financieros		-	-
2. Intereses y cargos asimilados	9	(365)	(370)
Obligaciones y otros valores emitidos		(343)	(348)
Otros pasivos financieros		(22)	(22)
3. Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)	11	(1.835)	(1.908)
A) MARGEN DE INTERESES		(510)	(437)
4. Resultado de operaciones financieras (neto)		-	-
5. Diferencias de cambio (neto)		-	-
6. Otros ingresos de explotación		-	-
7. Otros gastos de explotación		(1.808)	(1.690)
Servicios exteriores		(1.678)	(1.548)
Servicios de profesionales independientes		(1.678)	(1.548)
Otros gastos de gestión corriente		(130)	(142)
Comisión sociedad gestora		(43)	(48)
Comisión administrador		(65)	(72)
Comisión agente financiero/pagos		(17)	(17)
Otros gastos		(5)	(5)
8. Deterioro de activos financieros (neto)	6	(749)	(2.374)
Deterioro neto de activos titulizados (-)		(749)	(2.374)
9. Dotaciones a provisiones (neto)	13	(9.523)	-
Dotación otras provisiones		(9.523)	-
10. Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta	7	329	123
11. Repercusión de pérdidas (ganancias)	10	12.261	4.378
B) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-	-
12. Impuesto sobre beneficios		-	-
C) RESULTADO DEL PERÍODO		-	-

TDA 28, F.T.A (FONDO EN LIQUIDACIÓN)

Estado de Flujos de Efectivo
31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		2019	2018
A) FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(262)	(585)
1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones		(135)	(451)
Intereses cobrados de los activos titulizados		1.716	1.916
Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos		-	-
Pagos por operaciones de derivados de cobertura		(1.831)	(2.344)
Otros intereses cobrados/pagados (neto)		(20)	(23)
2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados		(127)	(134)
Comisión sociedad gestora		(44)	(47)
Comisión administrador		(66)	(70)
Comisión agente financiero/pagos		(17)	(17)
Comisión variable		-	-
Otras comisiones		-	-
3. Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación		-	-
B) FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN/ FINANCIACIÓN		2.188	(346)
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		3.456	1.282
Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados		6.016	6.432
Cobros por amortización anticipada de activos titulizados		3.994	4.319
Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados		561	1.840
Cobros por amortización de activos previamente clasificados como fallidos		31	34
Cobros netos procedentes de activos recibidos por ejecución de garantías		841	476
Pagos por amortización de obligaciones y otros valores emitidos		(7.987)	(11.819)
7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo		(1.268)	(1.628)
Pagos a Administraciones públicas		-	-
Otros cobros y pagos		(1.268)	(1.628)
C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.926	(931)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo.	8	5.814	6.745
Efectivo o equivalentes al final del periodo.	8	7.740	5.814

TDA 28, F.T.A (FONDO EN LIQUIDACIÓN)

Estados de Ingresos y Gastos Reconocidos
31 de diciembre

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Nota	Miles de euros	
		2019	2018
1. Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Ganancias/(pérdidas) por valoración		-	-
Importe bruto de las ganancias/(pérdidas) por valoración		-	-
Efecto fiscal		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Otras reclasificaciones		-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta		-	-
2. Cobertura de los flujos de efectivo		-	-
Ganancias/(pérdidas) por valoración		(2.614)	(2.038)
Importe bruto de las ganancias/(pérdidas) por valoración		(2.614)	(2.038)
Efecto fiscal		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		1.835	1.908
Otras reclasificaciones		-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo		779	130
Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables		-	-
3. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos		-	-
Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance en el periodo		-	-
Importe bruto de las ganancias/(pérdidas) por valoración		-	-
Efecto fiscal		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (1+2+3)		-	-

TDA 28, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS (FONDO EN LIQUIDACIÓN)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

TDA 28, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS (FONDO EN LIQUIDACIÓN) (en adelante, “el Fondo”), se constituyó mediante escritura pública el 18 de julio de 2007 (Nota 6), agrupando inicialmente un importe total de participaciones hipotecarias y de certificados de transmisión de hipoteca de 449.499.999,78 euros. La fecha de desembolso que marcó el inicio del devengo de los derechos de sus activos y pasivos fue el 23 de julio de 2007.

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

Con fecha 17 de julio de 2007 la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, “la CNMV”) verificó y registró la constitución del Fondo, su folleto de emisión, así como la emisión de bonos de titulización por 454.650 miles de euros (Nota 9).

El activo del Fondo está integrado por participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca emitidos por Unión de Crédito para la Financiación Mobiliaria e Inmobiliaria, Credifimo, E.F.C. y Caixa D’Estalvis de Terrassa (actualmente Grupo BBVA), sobre préstamos concedidos para la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda situada en territorio español, con garantía hipotecaria sobre un inmueble valorado por una sociedad de tasación inscrita en el Registro Especial del Banco de España.

Los préstamos hipotecarios, por sus características, se clasifican en dos categorías:

- Préstamos hipotecarios que cumplen los requisitos establecidos en la Sección Segunda de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, reguladora del Mercado Hipotecario (la “Ley del Mercado Hipotecario”) y que se transmiten al Fondo mediante la emisión de las participaciones (en adelante, los “Préstamos Hipotecarios 1”). El saldo inicial de los préstamos hipotecarios 1 representaba un importe total de 358.122.192,11 euros.

- Préstamos hipotecarios que no cumplen todos los requisitos de la Sección Segunda de la Ley del Mercado Hipotecario, entre los que se encuentran la no superación del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas o la obligatoriedad de que los préstamos hipotecarios se encuentren garantizados por hipotecas con rango de primera hipoteca, los cuales se transmiten al Fondo mediante la emisión de los certificados, de conformidad con el artículo 18 de la Ley 44/2002 (en adelante, los “Préstamos Hipotecarios 2”). El saldo inicial de los préstamos hipotecarios 2 representaba un importe total de 91.877.807,67 euros.

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

El único objeto del Fondo es la transformación de los conjuntos de participaciones y 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 está facultada para proceder a la liquidación anticipada cuando el importe de los activos titulizados pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del inicial, siempre que lo recibido por la liquidación de los activos sea suficiente para amortizar las obligaciones pendientes de los titulares de los bonos, y siempre de acuerdo con el orden de prelación de pagos y que se hayan obtenido las autorizaciones necesarias para ello de las autoridades competentes.

c) Recursos Disponibles del Fondo

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

- (a) cualquier cantidad en concepto de intereses devengados y principal que corresponde a las participaciones y a los certificados agrupados en el Fondo, (correspondientes a los tres meses naturales inmediatamente anteriores a esa fecha de pago);

- (b) las cantidades que componen en cada momento el fondo de reserva;
- (c) los rendimientos producidos por los saldos de las cuentas del Fondo;
- (d) las cantidades netas percibidas en virtud de los contratos de derivados;
- (e) en su caso, el avance técnico;
- (f) en la primera fecha de pago, el importe dispuesto de la línea de liquidez;
- (g) las cantidades depositadas en la cuenta para la amortización de la línea de liquidez que, en su caso, sean necesarias para hacer frente a las obligaciones de pago previstas en el folleto de emisión; y
- (h) cualesquiera otras cantidades que hubiera percibido el Fondo.

En caso de liquidación del Fondo, está disponible el importe de la liquidación de los activos del Fondo y serán recursos disponibles del Fondo todos los importes depositados en la cuenta de tesorería, en la cuenta de cobros, en la cuenta para la amortización de la línea de liquidez y, en su tesorería, incluyendo los rendimientos producidos.

d) Insolvencia del Fondo

Con carácter general, los recursos disponibles del Fondo son aplicados, en cada fecha de pago, a los siguientes conceptos, estableciéndose como orden de prelación de pagos el que se enumera a continuación:

1. Gastos ordinarios y extraordinarios y de liquidación del Fondo e impuestos que corresponde abonar por el mismo.
2. Pago, en su caso, de las cantidades netas a pagar por el Fondo en virtud de los contratos de derivado, y, solamente en el caso de resolución de los citados contratos por incumplimiento del Fondo o por ser éste la parte afectada por circunstancias objetivas sobrevenidas, abono de las cantidades a satisfacer por el Fondo que correspondan al pago liquidativo, si procede.
3. Pago de los intereses devengados de los importes dispuestos con cargo a la línea de liquidez, y con posterioridad, amortización del principal dispuesto de la línea de liquidez según corresponda.

4. Pago de intereses de los Bonos de la Serie A y Pago NAS-IO.
5. Pago de intereses de los Bonos de la Serie B. Se procederá a la postergación de este pago al (10) lugar en el caso de que, en la fecha de pago correspondiente, el saldo nominal pendiente de cobro acumulado hasta dicha fecha de pago de los préstamos hipotecarios fallidos (sin deducción de las posibles recuperaciones obtenidas de esos préstamos hipotecarios fallidos) representen más del 12,15% del saldo inicial de los préstamos hipotecarios a la fecha de constitución del Fondo, siempre que los Bonos de la Serie A no hayan sido amortizados totalmente.
6. Pago de intereses de los Bonos de la Serie C. Se procederá a la postergación de este pago al (11) lugar en el caso de que, en la fecha de pago correspondiente, el saldo nominal pendiente de cobro acumulado hasta dicha fecha de pago de los préstamos hipotecarios fallidos (sin deducción de las posibles recuperaciones obtenidas de esos préstamos hipotecarios fallidos) representen más del 9,12% del saldo inicial de los préstamos hipotecarios a la fecha de constitución del Fondo, siempre que los Bonos de las Series A y B no hayan sido amortizados completamente.
7. Pago de intereses de los Bonos de la Serie D. Se procederá a la postergación de este pago al (12) lugar en el caso de que, en la fecha de pago correspondiente, el saldo nominal pendiente de cobro acumulado hasta dicha fecha de pago de los préstamos hipotecarios fallidos (sin deducción de las posibles recuperaciones obtenidas de esos préstamos hipotecarios fallidos) representen más del 6,09% del saldo inicial de los préstamos hipotecarios a la fecha de constitución del Fondo, siempre que los Bonos de las Series A, B y C no hayan sido amortizados completamente.
8. Pago de intereses de los bonos de la Serie E. Se procederá a la postergación de este pago al (13) lugar en el caso de que, en la fecha de pago correspondiente, el saldo nominal pendiente de cobro acumulado hasta dicha fecha de pago de los préstamos hipotecarios fallidos (sin deducción de las posibles recuperaciones obtenidas de esos préstamos hipotecarios fallidos) representen más del 4,60% del saldo inicial de los préstamos hipotecarios a la fecha de constitución del Fondo, siempre que los Bonos de las Series A, B, C y D no hayan sido amortizados completamente.
9. Amortización de los Bonos de las Series A, B, C, D y E.
10. En el caso del número (5) anterior y hasta la total amortización de los Bonos de la Serie A, intereses de los Bonos de la Serie B.
11. En el caso del número (6) anterior y hasta la total amortización de los Bonos de la Serie A y los Bonos de la Serie B, intereses de los Bonos de la Serie C.

12. En el caso del número (7) anterior y hasta la total amortización de los Bonos de la Serie A, los Bonos de la Serie B y los Bonos de la Serie C, intereses de los Bonos de la Serie D.
13. En el caso del número (8) anterior y hasta la total amortización de los Bonos de la Serie A, los Bonos de la Serie B, los bonos de la Serie C y los Bonos de la Serie D, intereses de los Bonos de la Serie E.
14. Dotación, en su caso, del fondo de reserva hasta alcanzar el nivel requerido.
15. Retención de la línea de liquidez para realizar la dotación para el fondo de amortización de la línea de liquidez.
16. Pago de intereses de los Bonos de la Serie F.
17. Amortización de los Bonos de la Serie F.
18. Pago de la cantidad a satisfacer por el Fondo, en su caso, que componga el pago liquidativo de los contratos de derivado excepto en los supuestos contemplados en el orden (2º) anterior.
19. En Pago de intereses del préstamo para gastos iniciales.
20. Amortización del principal del préstamo para gastos iniciales.
21. Margen de intermediación financiera (comisión variable de las entidades cedentes). Cantidad igual a la diferencia positiva entre los Recursos Disponibles del Fondo y la aplicación de los conceptos (1º) a (20º) del Orden de Prelación de Pagos.

Otras reglas:

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

- i) Los recursos disponibles del Fondo se aplican a los distintos conceptos mencionados en el apartado anterior, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tienen derecho a recibir el pago.
- ii) Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente fecha de pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto del que se trate.

- iii) Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas Fechas de Pago no devengan intereses adicionales.

La prelación entre los pagos a realizar en concepto de amortización de la línea de liquidez, en su caso, amortización del préstamo para gastos iniciales y margen de intermediación financiera, se imputa individualmente para cada cedente, procediéndose a dichos pagos según lo que resulte de las cuentas individualizadas de cada uno de ellos, según lo previsto en el contrato de gestión interna individualizada.

e) Gestión del Fondo

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

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

f) Administrador de los activos titulizados

Como contraprestación por la custodia, administración y gestión de cobro de los préstamos hipotecarios, cada cedente percibe una remuneración que se devenga trimestralmente en cada fecha de pago, del 0,03% anual del saldo nominal pendiente de cobro, en la fecha de pago del Fondo inmediatamente anterior, de los préstamos hipotecarios administrados por dicho cedente. Dicha comisión se entiende bruta, en el sentido de incluir cualquier impuesto directo o indirecto o retención que pudiera gravar la misma. Dicha comisión es pagada por el Fondo de acuerdo con el orden de prelación de pagos.

g) Agente Financiero del Fondo

La Sociedad Gestora al objeto de centralizar la operativa financiera del Fondo realizó con Banco Santander, un contrato de agencia financiera, que tiene las siguientes características principales:

- Agente Financiero y garante de disponibilidad de fondos en cada fecha de pago.
- Agente de pagos de los intereses y amortizaciones de los bonos de titulación.
- El contrato tiene vencimiento en la fecha en que se proceda a la liquidación del Fondo, no obstante, cabe la denuncia previa con una antelación mínima de dos meses por parte del agente de pagos, previa notificación a la Sociedad Gestora.

- El agente de pagos recibe de la Sociedad Gestora como contraprestación por los servicios prestados en virtud del presente Contrato una remuneración anual integrada por (i) una comisión fija anual de 12.000 euros, pagadera trimestralmente en cada fecha de pago a razón de 3.000 euros al trimestre, más (ii) una comisión variable anual igual al resultado de aplicar el 0,0035% sobre el saldo nominal pendiente de vencimiento de las participaciones y los certificados en la fecha de pago inmediatamente anterior a la fecha de pago en que deba abonarse la misma, pagadera trimestralmente.

Como consecuencia de la bajada de calificación de Fitch y S&P a Banco Santander, con fecha 12 de septiembre de 2012 se procedió a sustituir a Banco Santander en todas sus funciones por BNP Paribas.

h) Contraparte del swap

La Sociedad Gestora concertó en representación y por cuenta del Fondo, con JP Morgan un contrato de permuta financiera de intereses o swap (Nota 11).

i) Contraparte de los préstamos subordinados

En la fecha de desembolso el Fondo recibió de Unión de Crédito para la Financiación Mobiliaria e Inmobiliaria, Credifimo, E.F.C. y Caixa D'Estalvis de Terrassa (actualmente Grupo BBVA) un préstamo para gastos iniciales y un préstamo de línea de liquidez.

j) Normativa legal

El Fondo está regulado conforme a:

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

k) Régimen de tributación

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 se formulan de acuerdo con los principios contables y normas de valoración contenidos en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la CNMV. Según se indica en la Nota 3.a, la Sociedad Gestora comunicó en su día, mediante un hecho relevante a la CNMV, la decisión del Consejo de Administración de poner el Fondo en liquidación, por lo que complementariamente las cuentas anuales se han preparado también de acuerdo con la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

No obstante, si las cuentas anuales del ejercicio 2019 hubieran sido formuladas bajo el principio de empresa en funcionamiento, no hubiesen surgido diferencias significativas respecto los criterios adoptados en las cuentas anuales adjuntas que se describen en la Nota 3.

Las cuentas anuales se han obtenido de los registros contables del Fondo, y comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujo de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria, de la que forman parte los estados financieros S.05.1, S.05.2, S.05.3, S.05.5 y el apartado correspondiente a las notas explicativas del estado S.06, adjuntos en el Anexo I.

En cumplimiento de la legislación vigente, el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora ha formulado estas cuentas anuales con el objeto de mostrar la imagen fiel del Fondo del ejercicio 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.

Tal y como se indica en la Nota 2.a anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora ha decidido utilizar el marco de información financiera aprobado por la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

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

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

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

c) Comparación de la información

Los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en las presentes cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior, por lo que, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2018 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2019 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2018.

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 18 de octubre de 2012 la Sociedad Gestora comunicó el hecho relevante a la CNMV, en el que se informaba que el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora acordó la liquidación anticipada del Fondo, con arreglo al artículo 11.b) y d) del Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulaban los fondos de titulización de activos y sus sociedades gestoras, por concurrir en el mismo un desequilibrio financiero grave y permanente, según la conclusión del análisis realizado por un asesor externo expresamente contratado al efecto.

Como consecuencia de lo anterior, tal y como se indica en la Nota 2.a, las cuentas anuales han sido preparadas de acuerdo con la Resolución del 18 de octubre de 2013 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio contable de empresa en funcionamiento.

El proceso de liquidación del Fondo, cuya duración máxima no superará la fecha de su vencimiento legal, el 28 de octubre de 2050, tendrá como objeto optimizar el resultado a favor de los Bonistas.

No obstante dado que el vencimiento dependerá del cumplimiento de la hipótesis señalada en la Nota 10, los activos y pasivos con vencimiento teórico superior a un año se han clasificado como no corrientes.

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” recogerá el importe total de los instrumentos de deuda y activos titulizados 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 activos titulizados, vencidos o no, para los que después de un análisis individualizado se considere remota su recuperación y proceda darlos de baja del activo.

El importe de los activos fallidos obtenido de conformidad con lo establecido en el folleto del Fondo se recoge en el estado S.05.4 Cuadro A que se adjunta en el Anexo al informe de gestión.

e) Activos financieros

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

- Préstamos y partidas a cobrar

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

En esta categoría se incluyen los activos titulizados 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 activos titulizados, determinados de acuerdo con el tipo de interés efectivo.

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

g) Pasivos financieros

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos por el Fondo se clasifican como pasivos 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 consideran costes directamente atribuibles a las emisiones los costes de dirección y aseguramiento de la emisión, la comisión inicial de la sociedad gestora si hubiere, las tasas del órgano regulador, los costes de registro de los folletos de emisión, los costes derivados de la admisión a negociación de los valores emitidos, entre otros.

Valoración posterior

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

Repercusión de pérdidas a los pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

Cancelación

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

h) Comisión variable

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

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

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

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

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

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

i) Ajustes por periodificación

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

j) Impuesto sobre Sociedades

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

k) Coberturas contables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l) Deterioro del valor de los activos financieros

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

- **Activos Titulizados**

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

Los flujos de efectivo futuros estimados de un instrumentos de deuda son todos los importes, principal e intereses, que la Sociedad Gestora estima que el Fondo 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

	<u>(%)</u>
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 cuadro del apartado “Tratamiento general” de esta Nota.

La Sociedad Gestora ajusta, al alza o a la baja, el importe que resulte de aplicar lo previsto en los apartados anteriores cuando dispone de evidencias objetivas adicionales sobre el deterioro de valor de los activos. Las operaciones de importe significativo para el Fondo se analizan individualmente. El importe de la provisión no podrá ser inferior al que resulta de la aplicación a los activos dudosos de los porcentajes mínimos de coberturas por calendario de morosidad. No obstante, durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han realizado ajustes que impliquen una cobertura diferente a la determinada con arreglo a los apartados anteriores.

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

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

La Sociedad Gestora ha calculado el deterioro de los ejercicios 2019 y 2018 de los activos financieros del Fondo al cierre del ejercicio, habiendo aplicado los porcentajes de cobertura en vigor a dicha fecha.

m) Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

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

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

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

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

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

4. ERRORES Y CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES

Durante el ejercicio 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 cash flows o al valor razonable de los instrumentos financieros.

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

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 líneas de liquidez, préstamos subordinados, etc..., con objeto de atender la posible dificultad del Fondo de disponer los fondos líquidos como consecuencia del posible desfase entre los ingresos procedentes de los activos titulizados y los importes a satisfacer por compromisos asumidos. En la Nota 9 se indica los mecanismos con los que el Fondo cuenta en este sentido.

Adicionalmente, en la Nota 6 se indica el desglose de los activos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 2019 y 2018. 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 y 2018 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 os 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 el 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, lo que unido a la disposición total del Fondo de Reserva, aumentan el riesgo de impago de las series de los bonos emitidos por el Fondo.

El siguiente cuadro muestra la exposición total al riesgo de crédito al cierre de los ejercicios 2019 y 2018:

	Miles de euros	
	2019	2018
Activos titulizados	160.620	172.781
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.740	5.814
Otros activos financieros	-	1
Total riesgo	<u>168.360</u>	<u>178.596</u>

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de la cartera de activos financieros a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de euros		
	2019		
	No corriente	Corriente	Total
Activos titulizados			
Participaciones hipotecarias	96.608	5.746	102.354
Certificados de transmisión de hipoteca	26.325	1.122	27.447
Activos dudosos - principal	27.426	9.108	36.534
Activos dudosos - intereses	-	361	361
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(2.090)	(4.074)	(6.164)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	80	80
Intereses vencidos e impagados	-	8	8
	<u>148.269</u>	<u>12.351</u>	<u>160.620</u>
Otros activos financieros			
Otros	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	Miles de euros		
	2018		
	No corriente	Corriente	Total
Activos titulizados			
Participaciones hipotecarias	105.095	5.896	110.991
Certificados de transmisión de hipoteca	28.123	1.119	29.242
Activos dudosos - principal	30.654	7.877	38.531
Activos dudosos - intereses	-	378	378
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(2.563)	(3.895)	(6.458)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	92	92
Intereses vencidos e impagados	-	5	5
	<u>161.309</u>	<u>11.472</u>	<u>172.781</u>
Otros activos financieros			
Otros	-	1	1
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

6.1 Activos titulizados

Las participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca tienen las siguientes características:

- El Fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Están representados por un título múltiple representativo de las participaciones y certificados.
- Cada cedente se compromete a sustituir, cada doce meses, el título múltiple emitido por él mismo, representativo de las participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca, por uno nuevo que recoja las nuevas características de las mismas como consecuencia de las modificaciones habidas en los tipos de interés y en los principales de los préstamos hipotecarios.
- Cada cedente, tan pronto como tenga conocimiento de que alguna de las participaciones y/o certificados por él emitidos o que alguno de los préstamos hipotecarios sobre los que se han emitido aquéllos, no se ajusta a las mencionadas declaraciones, deberá ponerlo en conocimiento de la Sociedad Gestora y, en el plazo de cinco días, indicarle los préstamos hipotecarios sobre los que propone emitir nuevas participaciones hipotecarias y/o certificados de transmisión de hipoteca para sustituir a los afectados. En caso de que se produzca la sustitución de alguna Participación y/o Certificado, de conformidad con lo previsto en el presente apartado, el cedente afectado procederá a emitir un nuevo título múltiple que será canjeado por el que se entrega en la fecha de constitución.
- El cedente afectado se compromete a formalizar la sustitución de participaciones y certificados en escritura pública y en la forma y plazo que establezca la Sociedad Gestora, así como a proporcionar la información sobre los mismos que considere necesaria la Sociedad Gestora. La sustitución se comunicará a las agencias de calificación y una copia del acta notarial será remitida a la CNMV.
- Participan de la totalidad del principal de préstamos hipotecarios que han servido de base para la titulización.
- El interés que devenga es el del tipo de interés nominal del préstamo hipotecario del que representa cada participación o certificado.
- En el momento de constitución del Fondo, los préstamos hipotecarios participados eran todos a tipo de interés variable, sin perjuicio de que durante un periodo inicial de los mismos pudieran haberse acordado tipos fijos, así como, tener establecidos unos límites máximos y/o mínimos del tipo de interés aplicable. Tras la desaparición de los tipos de referencia IRPH (Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios) del conjunto de bancos y del conjunto de cajas de ahorro, algunos de los préstamos hipotecarios referenciados a estos índices han pasado a tener un tipo de interés fijo.

- Se emiten por el plazo restante de vencimiento de los préstamos hipotecarios participados y dan derecho al titular de la participación a percibir la totalidad de los pagos que, en concepto de principal, incluyendo amortizaciones anticipadas, reciba la entidad emisora por los préstamos hipotecarios participados, así como la totalidad de los intereses que reciba la entidad emisora por dichos préstamos.
- El abono por cada cedente al Fondo de las cantidades recibidas por los préstamos hipotecarios que administre se realizará de la siguiente forma:
 - a) Credifimo realiza sus ingresos semanalmente. Caixa Terrassa (actualmente Grupo BBVA) realiza sus ingresos diariamente.
 - b) La cantidad total que cada cedente deberá entregar al Fondo en la fecha de cobro correspondiente, es la cantidad total que el cedente de que se trate haya recaudado de los préstamos hipotecarios que administre desde la anterior fecha de cobro.
 - c) El día 20 de cada mes (“Fecha de Cálculo”) o en caso de no ser este día hábil el día hábil inmediatamente anterior, la Sociedad Gestora dará instrucciones al agente financiero para que traspase a la cuenta de tesorería la cantidad recaudada en el periodo de cálculo anterior a dicha fecha de cálculo. La primera fecha de cálculo fue 20 de septiembre de 2007.
- La entidad emisora no asume responsabilidad alguna por impago de los deudores hipotecarios ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorga garantías o avales ni se establece pactos de recompra de tales participaciones.
- Las participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca solo pueden ser transmitidos a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridas por el público no especializado.
- Las participaciones y los certificados representados en un título múltiple se encuentran depositados en el agente financiero.
- Préstamos hipotecarios que cumplen los requisitos establecidos en la Sección Segunda de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, reguladora del Mercado Hipotecario (la “Ley del Mercado Hipotecario”) y que se transmiten al Fondo mediante la emisión de las participaciones (en adelante, los “Préstamos Hipotecarios 1”).
- Préstamos hipotecarios que no cumplen todos los requisitos de la Sección Segunda de la Ley del Mercado Hipotecario, entre los que se encuentran la no superación del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas o la obligatoriedad de que los préstamos hipotecarios se encuentren garantizados por hipotecas con rango de primera hipoteca, los cuales se transmiten al Fondo mediante la emisión de los certificados, de conformidad con el artículo 18 de la Ley 44/2002 (en adelante, los “Préstamos Hipotecarios 2”).

- Las características mínimas que deben cumplir los préstamos hipotecarios participados que se recogen en la escritura de constitución del Fondo fueron verificadas mediante la aplicación de procedimientos estadísticos por los auditores designados por la Sociedad Gestora, habiendo emitido éstos un informe al concluir dicha verificación. Los defectos o desviaciones que se pusieron de manifiesto en dicho informe fueron subsanados posteriormente por cada emisor de participaciones hipotecarias y de certificados de transmisión de hipoteca. Las características comentadas son las siguientes:
 - Los préstamos han de estar garantizados por hipotecas inmobiliarias.
 - El valor de tasación de la propiedad hipotecada que figura en las bases de datos de las entidades cedentes coincide con el que aparece en el certificado de tasación emitido por la Entidad que efectuó la tasación.
 - Los bienes hipotecados fueron tasados por sociedades inscritas en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 685/1982 de 17 de marzo, modificado por el Real Decreto 1289/1991 de 2 de agosto.
 - Los bienes hipotecados estaban asegurados contra daños por el valor a efectos de seguro fijado por la tasación del inmueble, o por el valor que resultó a efectos de seguro, o por el valor inicial del préstamo o al menos, por el saldo del préstamo.
- Las participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca de acuerdo con la escritura de constitución del Fondo comenzaron a devengar intereses desde la fecha de desembolso que se produjo el 23 de julio de 2007.
- En caso de liquidación anticipada del Fondo, el emisor tendrá derecho de tanteo para recuperar las participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca emitidos, correspondientes a préstamos hipotecarios no amortizados, en el momento de la liquidación, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora.

Este derecho de tanteo no implica un pacto o declaración de recompra de las participaciones hipotecarias y de los certificados de transmisión de hipoteca.

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

Tal y como refleja el folleto, en general, el Cedente, respecto a los préstamos hipotecarios que administre, se compromete frente a la Sociedad Gestora y al Fondo:

- (i) A realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los préstamos hipotecarios, ya sea en vía judicial o extrajudicial.
- (ii) A realizar cuantos actos sean necesarios para mantener o ejecutar las garantías y obligaciones que se deriven de los préstamos hipotecarios.

El movimiento de los activos titulizados durante los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	2019			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Activos titulizados				
Participaciones hipotecarias	110.991	-	(8.637)	102.354
Certificados de transmisión de hipoteca	29.242	-	(1.795)	27.447
Activos dudosos - principal	38.531	-	(1.997)	36.534
Activos dudosos - intereses	378	-	(17)	361
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(6.458)	(11)	305	(6.164)
Intereses y gastos devengados no vencidos	92	1.625	(1.637)	80
Intereses vencidos e impagados	5	3	-	8
	<u>172.781</u>	<u>1.617</u>	<u>(13.778)</u>	<u>160.620</u>
	Miles de euros			
	2018			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Activos titulizados				
Participaciones hipotecarias	121.105	-	(10.114)	110.991
Certificados de transmisión de hipoteca	30.602	-	(1.360)	29.242
Activos dudosos - principal	44.054	-	(5.523)	38.531
Activos dudosos - intereses	435	-	(57)	378
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(7.236)	-	778	(6.458)
Intereses y gastos devengados no vencidos	108	1.722	(1.738)	92
Intereses vencidos e impagados	6	-	(1)	5
	<u>189.074</u>	<u>1.722</u>	<u>(18.015)</u>	<u>172.781</u>

El saldo registrado como disminuciones de las participaciones hipotecarias y de los certificados de transmisión hipotecaria, incluye a 31 de diciembre de 2019, 1.591 de euros (2018: 4.421 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.

El movimiento de los derechos crédito fallidos durante los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Saldo inicial	43.787	41.053
Adiciones	1.030	2.768
Recuperaciones de fallidos en efectivo	(31)	(34)
Recuperaciones de fallidos por adjudicaciones o adquisiciones de activos	-	-
Saldo final	<u>44.786</u>	<u>43.787</u>

Al 31 de diciembre de 2019 la tasa de amortización anticipada del conjunto de participaciones hipotecarias fue del 2,40% (2018: 2,72%) y de certificados de transmisión de hipoteca de 2,00% (2018: 0,64%).

Al 31 de diciembre de 2019 el tipo de interés medio de los activos titulizados era del 1,22% (2018: 1,21%), con un tipo de interés nominal máximo de 4,43% (2018: 4,43%) y mínimo del 0,00% (2018: 0,18%).

Durante ejercicio 2019 se han devengado intereses de activos titulizados por importe de 1.690 miles de euros (2018: 1.841 miles de euros), de los que 80 miles de euros (2018: 92 miles de euros) se encuentran pendientes de vencimiento y 8 miles de euros (2018: 5 miles de euros) se encuentran vencidos e impagados, estando registrados en el epígrafe “Activos titulizados” del activo del balance a 31 de diciembre.

El movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito durante los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Saldo inicial	(6.458)	(7.236)
Dotaciones	(11)	-
Recuperaciones	-	13
Trasposos a fallidos	<u>305</u>	<u>765</u>
Saldo final	<u>(6.164)</u>	<u>(6.458)</u>

Al 31 de diciembre de 2019 la pérdida imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionada con los activos deteriorados es de 749 miles de euros (2018: pérdida de 2.374 miles de euros) registrada en el epígrafe “Deterioro neto de activos titulizados”, que se compone de:

	Miles de euros	
	2019	2018
Deterioro activos titulizados	(11)	-
Reversión del deterioro	-	13
Beneficio (pérdida) neta procedente de activos fallidos	(694)	(1.969)
Correcciones de valor por deterioro de activos no corrientes mantenidos para la venta	(44)	(418)
Deterioro neto activos titulizados	<u>(749)</u>	<u>(2.374)</u>

A 31 de diciembre de 2019, el importe de los activos titulizados con alguna cuota impagada cuya garantía es superior o igual a su valor en libros, y por lo tanto, para los que no se calcula el deterioro, es de 13.159 miles de euros (2018: 13.467 miles de euros) y el importe de los activos titulizados con alguna cuota impagada cuya garantía es inferior a su valor en libros, para los que se calcula deterioro, es de 36.547 miles de euros (2018: 37.544 miles de euros).

La “Recuperación de intereses no reconocidos” en el ejercicio 2019 ha ascendido a 62 miles de euros (2018: 120 miles de euros).

Ni al 31 de diciembre de 2019 ni al 31 de diciembre de 2018 se han realizado reclasificaciones de activos.

El desglose por vencimientos de los “Activos titulizados”, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, sin considerar, en su caso, las correcciones de valor por deterioro de activos, los intereses vencidos e impagados y los intereses devengados (incluidos los de activos dudosos) se muestra a continuación:

	Miles de euros							
	2019							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025 a 2029	Resto	Total
Activos titulizados	<u>15.976</u>	<u>7.960</u>	<u>7.790</u>	<u>7.690</u>	<u>7.702</u>	<u>36.317</u>	<u>82.900</u>	<u>166.335</u>
	Miles de euros							
	2018							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024 a 2028	Resto	Total
Activos titulizados	<u>14.892</u>	<u>7.923</u>	<u>7.849</u>	<u>7.705</u>	<u>7.622</u>	<u>37.652</u>	<u>95.121</u>	<u>178.764</u>

7. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

El saldo que figura en el balance al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se corresponde con los activos adjudicados al cierre del ejercicio.

El movimiento de los activos no corrientes mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Saldo inicial	16.003	15.120
Altas	561	1.653
Bajas	(555)	(770)
Saldo final	<u>16.009</u>	<u>16.003</u>

La diferencia entre los saldos iniciales y finales de activos no corrientes mantenidos para la venta para el ejercicio 2019, por importe de 16.003 miles de euros y 16.009 miles de euros, respectivamente, se explica por altas por importe de 561 miles de euros (1.413 miles de euros de importe bruto de activos titulizados dados de baja, menos 305 miles de euros de correcciones por deterioro de los activos titulizados, menos 547 miles de euros de pérdidas como consecuencia del alta del adjudicado) y las bajas de 555 miles de euros (840 miles de euros correspondientes al precio de venta, 44 miles de euros correspondientes a las correcciones de valor por deterioro como consecuencia de valoraciones posteriores de los activos adjudicados y 329 miles de euros correspondientes a la ganancia neta en la baja de activos no corrientes en venta).

La diferencia entre los saldos iniciales y finales de activos no corrientes mantenidos para la venta para el ejercicio 2018, por importe de 15.120 miles de euros y 16.003 miles de euros, respectivamente, se explica por altas por importe de 1.653 miles de euros (3.884 miles de euros de importe bruto de activos titulizados dados de baja, menos 765 miles de euros de correcciones por deterioro de los activos titulizados, menos 1.466 miles de euros de pérdidas como consecuencia del alta del adjudicado) y las bajas de 770 miles de euros (476 miles de euros correspondientes al precio de venta, 417 miles de euros correspondientes a las correcciones de valor por deterioro como consecuencia de valoraciones posteriores de los activos adjudicados y 123 miles de euros correspondientes a la ganancia neta en la baja de activos no corrientes en venta).

Las ganancias netas, obtenidas por la venta de bienes adjudicados, durante el ejercicio 2019, han ascendido a 329 miles de euros (2018: 123 miles de euros de pérdidas), que figuran registrados en el epígrafe “Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no poseía ningún inmueble adjudicado de valor significativo, individualmente considerado.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la información agrupada por valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados, de los bienes inmuebles adjudicados no significativos individualmente considerados es la siguiente:

Valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados (€)	2019					
	Miles de euros			Miles de euros		
	Valor en Libros	Resultado imputado en el periodo (**)	% de activos valorados según tasaciones	Plazo medio ponderado estimado para su venta	Costes de adjudicación en el ejercicio	Importe en libros de los activos con antigüedad tasación superior a 2 años
Hasta 500.000	16.009	(547)	98,40%	(*)	183	13.134
Más de 500.000 sin exceder de 1.000.000	-	-	-	(*)	-	-
Más de 1.000.000, sin exceder de 2.000.000	-	-	-	(*)	-	-
Más de 2.000.000	-	-	-	(*)	-	-

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

(**) Este resultado está incluido dentro del importe de 694 miles de euros, correspondientes a la pérdida neta procedente de los activos fallidos (Nota 6).

Valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados (€)	2018					
	Miles de euros			Miles de euros		
	Valor en Libros	Resultado imputado en el periodo (**)	% de activos valorados según tasaciones	Plazo medio ponderado estimado para su venta	Costes de adjudicación en el ejercicio	Importe en libros de los activos con antigüedad tasación superior a 2 años
Hasta 500.000	16.003	(1.466)	97,22%	(*)	246	11.166
Más de 500.000 sin exceder de 1.000.000	-	-	-	(*)	-	-
Más de 1.000.000, sin exceder de 2.000.000	-	-	-	(*)	-	-
Más de 2.000.000	-	-	-	(*)	-	-

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

(**) Este resultado está incluido dentro del importe de 1.969 miles de euros, correspondientes a la pérdida neta procedente de los activos fallidos (Nota 6).

Los activos no corrientes mantenidos para la venta del Fondo están valorados según los criterios de valoración recogidos en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la CNMV (véase Nota 3). Si bien los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo tienen definida una política comercial, como parte de la estrategia de enajenación de dichos activos, considerando la situación actual del mercado inmobiliario y su posible evolución futura, los importes por los que serán finalmente liquidados podrían ser inferiores a los valores por los que están registrados al 31 de diciembre de 2019, hecho que debe tenerse en consideración en la interpretación de estas cuentas anuales.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la propiedad real de los inmuebles adjudicados pertenece al Fondo. No obstante, existen cuatro inmuebles que fueron adjudicados por el juzgado a favor del cedente, debido a que no existía el Real Decreto-ley 6/2010 por el que se reconoce expresamente que los fondos de titulización pueden ser titulares de inmuebles y por lo tanto el juez consideró al fondo de titulización carente de personalidad jurídica, denegándole la capacidad para adjudicarse el inmueble.

Al objeto de adecuar esta situación a la nueva realidad jurídica, el cedente ejecutó los procedimientos necesarios para regularizar la situación jurídica de estos inmuebles, por lo que, según la información proporcionada por el cedente, los cuatro inmuebles han sido inscritos ya a nombre del fondo.

Tal y como se indica en el presente epígrafe, los activos inmobiliarios adjudicados al Fondo se encuentran disponibles para la venta.

No obstante, los inmuebles adjudicados podrán verse afectados por las medidas fijadas en diversas leyes dirigidas a mejorar el acceso a la vivienda, como es el caso por ejemplo de la Ley 24/015 de 29 de julio de Cataluña. Como consecuencia de ello, es posible que los Fondos (considerados grandes tenedores de inmuebles), puedan ser obligados a ofertar y formalizar en su caso, contratos de alquiler social a favor de personas o unidades familiares en riesgo de exclusión social.

Adicionalmente, y con carácter general, puede existir también legislación europea, estatal y autonómica cuyas nuevas regulaciones o modificaciones a normas ya existentes, puedan suponer cambios económicos y contables en determinados activos inmobiliarios.

En relación a las cláusulas de vencimiento anticipado ligadas a préstamos hipotecarios, la Sala primera del Tribunal Supremo dictó sentencia el pasado 11 de septiembre de 2019 fijando las pautas u orientaciones jurisprudenciales para aquellos procedimientos de ejecución hipotecaria en curso en los que no se haya producido todavía la toma de posesión.

1.- Aquellos préstamos que se dieron por vencidos y se presentó demanda antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013 serán sobreseídos.

2.- Los procesos en los que los préstamos se dieron por vencidos con posterioridad a la entrada en vigor de la ley anteriormente mencionada y el incumplimiento del deudor no reúna los requisitos de gravedad y proporcionalidad establecidos en la Ley del Contrato del Crédito Inmobiliario (LCCI), deberían ser igualmente sobreseídos.

3.- El sobreseimiento de los procesos no impedirá una nueva demanda ejecutiva en aplicación de la LCCI.

Las consecuencias de esta sentencia pueden implicar modificaciones económicas y contables en relación a los inmuebles ya adjudicados al Fondo.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en el epígrafe de “Otros gastos de explotación- Servicios de profesionales independientes”, se incluyen principalmente los gastos como consecuencia de la ejecución de las garantías, el pago de impuestos referidos a los inmuebles, los gastos de mantenimiento y los costes derivados de la venta de los mismos. Adicionalmente durante el ejercicio 2019 se registró una provisión por gasto de liquidación del fondo producto de la liquidación de los contratos con JP Morgan (ver nota 13 y 14).

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo que figura en el balance se corresponde con el efectivo depositado en el Agente Financiero (ver Nota 1.g) como materialización de una cuenta de cobros (a través de la cual se materializarán en cada Fecha de cobro todos los ingresos que el Fondo recibe de los cedentes derivados de los préstamos hipotecarios), de una cuenta de tesorería (en la cual el Fondo transfiere desde la cuenta de cobros, todos los ingresos de los cedentes anteriormente mencionados) y una cuenta de línea de liquidez. Las cantidades depositadas en las cuentas de tesorería, cobros y línea de liquidez devengarán diariamente y para un Plazo Computable Mensual, un interés que se calculará en base al tipo de interés de los depósitos a un día publicado diariamente por el Banco Central Europeo (European Central Bank Overnight).

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

	Miles de euros	
	2019	2018
Tesorería	7.740	5.814
	<u>7.740</u>	<u>5.814</u>

Ni al 31 de diciembre de 2019 ni al 31 de diciembre de 2018 existen intereses devengados pendientes de cobro de la cuenta de tesorería por importe significativo.

Como mecanismo de garantía y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el orden de prelación de pagos, se constituyó en la fecha de desembolso un Fondo de Reserva por un importe total de 4.500.000 euros, con cargo a una parte del precio de emisión de los valores, equivalente al importe de la clase F y a la mayor parte del importe percibido por los valores NAS-IO.

En cada fecha de pago, se dotará el Fondo de Reserva hasta alcanzar el nivel requerido en dicha fecha de pago que será la menor de las siguientes cantidades:

- el 1% del importe inicial de la emisión de bonos.
- el 2% del saldo nominal pendiente de cobro de la emisión de bonos.

En cualquier caso, el nivel requerido del Fondo de Reserva no podrá reducirse por debajo del 0,5% del saldo inicial de la emisión de los bonos (2.250.000 euros).

El importe del fondo de reserva dotado y requerido en cada una de las fechas de pago durante los ejercicios 2019 y 2018, así como el saldo de la cuenta de tesorería en cada una de esas fechas, se muestran a continuación:

	Miles de euros		
	Fondo de reserva requerido	Saldo del Fondo de reserva	Saldo de tesorería en cada fecha de pago
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>4.500</u>	<u>-</u>	<u>6.745</u>
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 29.01.18	4.500	-	3.639
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 30.04.18	4.500	-	3.578
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 30.07.18	4.500	-	3.610
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 29.10.18	<u>4.500</u>	<u>-</u>	<u>3.761</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>4.500</u>	<u>-</u>	<u>5.814</u>
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 28.01.19	4.500	-	2.824
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 29.04.19	4.500	-	3.066
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 29.07.19	4.500	-	2.643
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 28.10.19	<u>4.500</u>	<u>-</u>	<u>4.989</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>4.500</u>	<u>-</u>	<u>7.740</u>

En la última fecha de pago anterior al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Fondo presentaba un déficit de amortización por importe de 104.297 miles de euros (2018: 101.303 miles de euros), que corresponde a la diferencia negativa entre el saldo de la cartera de activos titulizados no fallidos (según la definición recogida en el folleto del Fondo) y el saldo de las emisiones de los bonos que están respaldados por dicha cartera. A la fecha de formulación, el Fondo presentaba un déficit de amortización por importe de 107.144 miles de euros.

Por su parte, el déficit de amortización de los bonos senior asciende a 31 de diciembre de 2019 a 68.297 miles de euros (65.303 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). A fecha de formulación, el déficit de amortización de los bonos senior asciende a 71.144 miles de euros.

9. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de pasivos financieros a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de euros		
	2019		
	No corriente	Corriente	Total
Obligaciones y otros valores emitidos			
Series no subordinadas	183.398	15.978	199.376
Series subordinadas	37.350	-	37.350
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	(67.186)	(5.802)	(72.988)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	57	57
Intereses vencidos e impagados	-	5.745	5.745
	<u>153.562</u>	<u>15.978</u>	<u>169.540</u>
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado	829	-	829
Crédito línea de liquidez	4.500	-	4.500
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	(829)	(83)	(912)
Otras deudas con entidades de crédito	-	4	4
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	4	4
Intereses vencidos e impagados	-	83	83
	<u>4.500</u>	<u>8</u>	<u>4.508</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	-	11.977	11.977
	<u>-</u>	<u>11.977</u>	<u>11.977</u>

	Miles de euros		
	2018		
	No corriente	Corriente	Total
Obligaciones y otros valores emitidos			
Series no subordinadas	192.471	14.892	207.363
Series subordinadas	37.350	-	37.350
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	(55.267)	(5.460)	(60.727)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	60	60
Intereses vencidos e impagados	-	5.399	5.399
	<u>174.554</u>	<u>14.891</u>	<u>189.445</u>
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado	829	-	829
Crédito línea de liquidez	4.500	-	4.500
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	(829)	(83)	(912)
Otras deudas con entidades de crédito	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	2	2
Intereses vencidos e impagados	-	83	83
	<u>4.500</u>	<u>2</u>	<u>4.502</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	9.442	1.751	11.193
	<u>9.442</u>	<u>1.751</u>	<u>11.193</u>

La vida residual de las obligaciones y otros valores negociables emitidos por el Fondo, por intervalos, a 31 de diciembre de 2019 y 2018 se presenta en el Estado S.05.2 (Cuadro E) del Anexo de la memoria. Los importes se referirán a los importes no descontados sin considerar el efecto de hipótesis tales como tasa de amortización anticipada, morosidad, etc. No obstante, la amortización de estos pasivos financieros dependen de la liquidez que generará el Fondo, la cual está condicionada al comportamiento de la cartera sobre morosidad, recuperaciones, amortizaciones anticipadas, etc., por lo que, en el caso de que se generara una liquidez diferente, las estimaciones previstas podrían verse modificadas.

9.1 Obligaciones y otros valores emitidos

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de bonos de titulización por importe de 454.650 miles de euros.

Composición de la emisión

El importe total de la emisión de bonos se agrupa en cuatro clases de la siguiente manera:

- a) La Clase A está compuesta por 4.140 bonos, de 100.000 euros de valor unitario, que devengan un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada fecha de pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 0,20%.
- b) La Clase B está compuesta por 117 bonos, de 100.000 euros de valor unitario, que devengan un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada fecha de pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 0,29%.
- c) La Clase C está compuesta por 90 bonos, de 100.000 euros de valor unitario, que devengan un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada fecha de pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 0,42%.
- d) La Clase D está compuesta por 72 bonos, de 100.000 euros de valor unitario, que devengan un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada fecha de pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 0,80%.
- e) La Clase E está compuesta por 81 bonos, de 100.000 euros de valor unitario, que devengan un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada fecha de pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 3,00%.
- f) La Clase F está compuesta por 27 bonos, de 50.000 euros de valor unitario, que devengan un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada fecha de pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 6,50%.

- g) En la fecha de constitución, parte de los intereses de los Bonos de la Serie A son segregados, en valores de renta fija autónomos (los “Valores NAS-IO”) que están integrados en la fecha de constitución por 4.140 valores, con un importe nominal igual, cada uno de ellos. Durante el período de suscripción, cada uno de los Bonos de la Serie A son suscritos y suponen el pago en la fecha de desembolso de (i) 100.000 euros, por parte de los suscriptores de los Bonos de la Serie A; y (ii) un importe de 797,11 euros, por cada Valor NAS-IO suscrito. En cada fecha de pago el importe nominal de los Valores NAS-IO será igual al saldo nominal pendiente de vencimiento de los bonos de la Serie A.

Los Valores NAS-IO no incorporan el derecho para sus titulares de recuperar el precio de suscripción, sino únicamente el derecho al cobro, hasta el vencimiento del mismo, del pago NAS-IO siempre sujeto al orden de prelación de pagos.

La suscripción o tenencia de bonos de una Serie no implica la suscripción o tenencia de bonos de las otras Series. Esta mención resulta igualmente de aplicación para los Valores NAS-IO en relación con el resto de series de bonos.

Amortización de los bonos

La amortización de los bonos se realizará a prorrata entre los bonos de la misma serie que corresponda amortizar en cada fecha de pago (de acuerdo con lo previsto a continuación), mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en un importe igual a la menor de las siguientes cantidades:

- (a) La diferencia positiva en esa fecha de pago entre el saldo nominal pendiente de cobro de los bonos (previo a la amortización que se realice en esa fecha de pago) y el saldo nominal pendiente de vencimiento de las participaciones y los certificados no fallidos correspondiente al último día del mes anterior al de la fecha de pago, y
- (b) Los recursos disponibles en esa fecha de pago, deducidos los importes correspondientes a los conceptos precedentes en el orden de prelación de pagos.

La amortización de los bonos se realizará de manera secuencial de manera que la amortización de los Bonos de la Serie A comenzará en la primera fecha de pago (29 de octubre de 2007).

La amortización de los Bonos de la Serie B comienza sólo cuando estén totalmente amortizados los bonos de la Clase A.

La amortización de los Bonos de la Serie C comienza sólo cuando estén totalmente amortizados los bonos de la Clase B.

La amortización de los Bonos de la Serie D comienza sólo cuando estén totalmente amortizados los bonos de la Clase C.

La amortización de los Bonos de la Serie E comienza sólo cuando estén totalmente amortizados los bonos de la Clase D.

La amortización de los bonos de principal de los Bonos de la Serie F se realiza mediante amortizaciones parciales en cada una de las fechas de pago, según sus propias reglas de amortización por el importe de los recursos disponibles aplicado en cada fecha de pago a la amortización de la Serie F. La amortización parcial de los bonos de la Serie F se efectuará en cada una de las fechas de pago, produciéndose el reembolso de principal en una cuantía igual al 100% sobre la diferencia existente entre el importe del nivel requerido del fondo de reserva en la fecha de pago inmediatamente anterior y el importe del nivel requerido del fondo de reserva en la fecha de pago correspondiente, de acuerdo con el orden de prelación de pagos.

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.

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

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

El movimiento de los bonos durante los ejercicios 2019 y 2018, sin considerar las correcciones, ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	
	Serie no subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial	207.363	37.350
Amortización	(7.987)	-
Saldo final	<u>199.376</u>	<u>37.350</u>

	Miles de euros	
	2018	
	Serie no subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial	219.180	37.350
Amortización	(11.817)	-
Saldo final	<u>207.363</u>	<u>37.350</u>

El cálculo de la vida media y de la duración de los bonos esta 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 se han devengado intereses de los bonos de titulización por importe de 343 miles de euros (2018: 348 miles de euros), de los que 57 miles de euros (2018: 60 miles de euros) se encuentran pendientes de vencimiento a 31 de diciembre y 5.745 miles de euros (2018: 5.399 miles de euros) se encuentran vencidos e impagados, estando registrados en el epígrafe “Obligaciones y otros valores emitidos” del balance.

En el siguiente cuadro se muestran los tipos de interés medios anuales aplicados durante los ejercicios 2019 y 2018 de cada uno de los bonos emitidos y vivos durante dichos ejercicios:

Bonos	Tipos medios aplicados	
	2019	2018
Serie A	0%	0%
Serie B	0%	0%
Serie C	0,02%	0,10%
Serie D	0,40%	0,48%
Serie E	2,60%	2,68%
Serie F	6,10%	6,18%

Desde la fecha de fijación del 26 de abril de 2016, y en cada fecha de fijación posterior hasta el final del periodo de devengo de intereses que finaliza el 28 de abril de 2020, la Sociedad Gestora ha estado fijando en el 0% el tipo de interés nominal aplicable a los bonos de las distintas series cuando este resultaba ser un valor negativo, ya que el folleto del Fondo no contempla la posibilidad de un tipo de interés nominal negativo que pudiera dar lugar a intereses a satisfacer por los tenedores de los bonos a favor del Fondo.

Las agencias de calificación fueron Fitch Ratings, S.A. y Standard and Poor’s España, S.A. (S&P).

- Fitch Ratings inicialmente otorgó AAA para los Bonos de la Serie A y Valores NAS-IO, AA para la Serie B, A para la Serie C, BBB para la Serie D, BB para la Serie E y B para la Serie F.
- Standard and Poor’s inicialmente otorgó AAA para los Bonos de la Serie A y Valores NAS-IO, AA para la Serie B, A para la Serie C, BBB para la Serie D, BB para la Serie E y B para la Serie F.

Con fecha 23 de marzo de 2012, S&P retiró la calificación crediticia de todas las series de bonos del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la calificación crediticia (rating) se presenta en el Estado S.05.2 (Cuadro D).

9.2 Deudas con entidades de crédito

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

PRÉSTAMO PARA GASTOS INICIALES

Importe máximo total facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Credifimo	404
Caixa Terrassa (actualmente Grupo BBVA)	<u>506</u>
Saldo inicial	<u><u>910</u></u>

Saldo al 31 de diciembre de 2019
Saldo al 31 de diciembre de 2018

829 miles de euros.
829 miles de euros.

Tipo de interés anual:

Variable, e igual al Euribor 3 meses vigentes en cada momento.

Finalidad:

Pago de los Gastos Iniciales a cargo del Fondo.

Amortización:

Se realiza en 20 cuotas consecutivas e iguales, la primera de las cuales tuvo lugar en la primera fecha de pago (29 de octubre de 2007), todo ello con sujeción al orden de prelación de pagos.

PRÉSTAMO LÍNEA LIQUIDEZ

La línea de liquidez se dispuso en su importe máximo en la fecha de desembolso del Fondo (2 de agosto de 2007) por 4.500 miles de euros, depositando dicho importe en la cuenta para la amortización de la línea de liquidez.

Este importe se distribuye de forma mancomunada entre los cedentes de la siguiente forma:

	<u>Miles de euros</u>
Credifimo	2.000
Caixa Terrassa (actualmente Grupo BBVA)	<u>2.500</u>
	<u><u>4.500</u></u>

Saldo al 31 de diciembre de 2019 4.500 miles de euros.
Saldo al 31 de diciembre de 2018 4.500 miles de euros.

Tipo de interés anual: Los importes dispuestos con cargo a la línea de liquidez y pendientes de reembolso devengan un tipo de interés igual al que resulte de disminuir (15) puntos básicos la media mensual de los tipos EONIA.

Finalidad: Cubrir el posible desfase correspondiente en la primera fecha de pago entre el devengo de intereses de las participaciones y certificados durante los Periodos de Cálculo anteriores a la primera fecha de pago.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han producido movimientos en el principal de los préstamos y deudas con entidades de crédito.

Durante el ejercicio 2019 no se han devengado intereses del préstamo para gastos iniciales y del préstamo de línea de liquidez (2018: ningún importe por este concepto), encontrándose pendiente de vencimiento a 31 de diciembre un importe de 4 miles de euros (2018: 2 miles de euros) y 83 miles de euros (2018: 83 miles de euros) se encuentran vencidos e impagados estando registrados en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito” del pasivo del balance.

Durante el ejercicio 2019, el impago de principal de los préstamos subordinados ha ascendido a 829 miles de euros (2018: 829 miles de euros).

10. LIQUIDACIONES INTERMEDIAS

El resumen de las liquidaciones de cobros y pagos habidas a lo largo de los ejercicios 2019 y 2018 se presenta a continuación:

<i>Liquidación de cobros y pagos del período</i>	Miles de euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
	Real	Real
<u>Activos titulizados clasificados en el Activo</u>		
Cobros por amortizaciones ordinarias	6.282	6.418
Cobros por amortizaciones anticipadas	3.994	4.319
Cobros por intereses ordinarios	1.587	1.711
Cobros por intereses previamente impagados	129	205
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	592	1.874
Otros cobros en especie	841	476
Otros cobros en efectivo	-	-
<u>Obligaciones y otros valores emitidos (información serie a serie) y préstamos</u>		
Pagos por amortización ordinaria SERIE A	7.987	11.818
Pagos por amortización ordinaria SERIE B	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE C	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE D	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE E	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE F	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE A	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE B	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE C	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE D	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE E	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE F	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE A	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE B	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE C	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE D	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE E	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE F	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE A	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE B	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE C	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE D	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE E	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE F	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE A	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE B	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE C	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE D	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE E	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE F	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	-	-
Otros pagos del período (SWAP)	1.831	2.344

A continuación se incluye la información de cada una de las liquidaciones intermedias practicadas a los pasivos durante los ejercicios 2019 y 2018:

- Ejercicio 2019

<u>Liquidación de pagos de las liquidaciones intermedias</u>	Ejercicio 2019			
	Real			
	<u>28/01/2019</u>	<u>29/04/2019</u>	<u>29/07/2019</u>	<u>28/10/2019</u>
Pagos por amortización ordinaria SERIE A	3.242	2.308	2.437	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE B	-	-	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE C	-	-	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE D	-	-	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE E	-	-	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE F	-	-	-	-
Pagos por amortización ordinaria NAS/IO	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE A	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE B	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE C	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE D	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE E	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE F	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios NAS/IO	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE A	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE B	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE C	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE D	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE E	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE F	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas NAS/IO	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE A	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE B	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE C	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE D	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE E	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE F	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada NAS/IO	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE A	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE B	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE C	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE D	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE E	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE F	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados NAS/IO	-	-	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-	-	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	-	-	-	-
Otros pagos del período Periodo (SWAP)	459	452	452	468

- Ejercicio 2018

	Ejercicio 2018			
	Real			
	30/01/2018	28/04/2018	28/07/2018	30/10/2018
<u>Liquidación de pagos de las liquidaciones intermedias</u>				
Pagos por amortización ordinaria SERIE A	3.196	2.773	2.668	3.181
Pagos por amortización ordinaria SERIE B	-	-	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE C	-	-	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE D	-	-	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE E	-	-	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE F	-	-	-	-
Pagos por amortización ordinaria NAS/IO	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE A	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE B	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE C	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE D	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE E	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE F	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios NAS/IO	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE A	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE B	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE C	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE D	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE E	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE F	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas NAS/IO	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE A	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE B	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE C	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE D	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE E	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE F	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada NAS/IO	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE A	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE B	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE C	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE D	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE E	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE F	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados NAS/IO	-	-	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-	-	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	-	-	-	-
Otros pagos del período Periodo (SWAP)	914	489	476	465

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

	Ejercicio 2019	
	Hipótesis momento inicial	Momento actual
Tipo de interés medio de la cartera	5,08%	1,22%
Tasa de amortización anticipada (CTHs/PHs)	15%	2,00% / 2,40%
Tasa de fallidos (CTHs/PHs)	0,30%	25,09% / 21,24%
Tasa de recuperación de fallidos (CTHs/PHs)	85%	0,12% / 0,05%
Tasa de morosidad (CTHs/PHs)	0,60%	23,77% / 21,46%
Loan to value medio	70,05%	52,34%
Hipótesis de fecha de liquidación anticipada del Fondo	28/01/2020	29/07/2030
	Ejercicio 2018	
	Hipótesis momento inicial	Momento actual
Tipo de interés medio de la cartera	5,08%	1,21%
Tasa de amortización anticipada (CTHs/PHs)	15%	0,64% / 2,72%
Tasa de fallidos (CTHs/PHs)	0,30%	23,61% / 19,62%
Tasa de recuperación de fallidos (CTHs/PHs)	85%	0,03% / 0,10%
Tasa de morosidad (CTHs/PHs)	0,60%	23,37% / 21,06%
Loan to value medio	70,05%	53,55%
Hipótesis de fecha de liquidación anticipada del Fondo	28/01/2020	29/07/2030

Al 31 de diciembre de 2019 el Fondo presentaba impagados en las diferentes series de bonos en circulación por importe de 5.745 miles de euros (2018: 5.399 miles de euros), distribuidos de la siguiente manera:

	Miles de euros	
	2019	2018
Serie B	573	573
Serie C	568	560
Serie D	785	750
Serie E	2.736	2.517
Serie F	1.083	998

Tanto en 2019 como en 2018 el impago en las series de bonos en circulación tuvo lugar en las cuatro liquidaciones de los ejercicios, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Fondo no ha dispuesto de mejoras crediticias (Fondo de Reserva) para hacer frente al pago de las series al haberse utilizado previamente todo el importe.

Ni durante 2019 ni durante 2018 el Fondo ha abonado importe alguno al cedente en concepto de margen de intermediación del Fondo.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 el movimiento de las partidas por el margen de intermediación del Fondo entre la cuenta de pérdidas y ganancias, el balance y el estado de flujos de efectivo ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	Provisión por margen de intermediación	Comisión variable	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	-	(57.261)
Comisión variable (cuenta de pérdidas y ganancias)	-	-	-
Dotación provisión por margen de intermediación	-	-	-
Repercusión de (pérdidas) ganancias	-	-	(4.378)
Comisión variable pagada en el ejercicio	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	-	(61.639)
Comisión variable (cuenta de pérdidas y ganancias)	-	-	-
Dotación provisión por margen de intermediación	-	-	-
Repercusión de (pérdidas) ganancias	-	-	(12.261)
Comisión variable pagada en el ejercicio	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	-	(73.900)

11. CONTRATO DE PERMUTA FINANCIERA

Con el objeto de mitigar, por un lado, el riesgo de base de tipo de interés existente entre los activos (participaciones y certificados) y los pasivos (bonos) del Fondo, y por otro lado, el riesgo de tipo de interés existente como consecuencia de los tipos máximos y mínimos que tiene establecidos un porcentaje de los préstamos hipotecarios agrupados en el Fondo, la Sociedad Gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, los siguientes contratos:

- Contrato de derivado anual
- Contrato de derivado semestral

Los términos más relevantes de estos contratos se describen a continuación:

Parte A	JP Morgan.
Parte B	La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo.
Fechas de liquidación:	Las fechas de liquidación coinciden con las fechas de pago de los valores, esto es, los días 28 de enero, 28 de abril, 28 de julio y 28 de octubre, o en caso de no ser éste día hábil, el día hábil inmediatamente siguiente. La primera fecha de liquidación fue el 29 de octubre de 2007.
Periodos de liquidación:	Los periodos de liquidación son los días efectivamente transcurridos entre dos fechas de liquidación consecutivas, incluyendo la primera y excluyendo la última. Excepcionalmente, el primer periodo de liquidación tiene una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la fecha de desembolso de la emisión de bonos (incluida) y el 29 de octubre de 2007 (excluido).
Supuestos de incumplimiento de los contratos de derivado	Si en una fecha de liquidación la Parte B no pagase la cantidad que le correspondiera satisfacer a la Parte A, el contrato de derivado correspondiente puede quedar resuelto a instancias de la Parte A. En caso de que correspondiera pagar cantidad liquidativa, la Parte A asumirá, si procede, la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en los términos del contrato de derivado correspondiente, y todo ello de conformidad con el orden de prelación de pagos.

Vencimiento de los contratos de derivado

El vencimiento de los contratos de derivado tiene lugar en la fecha más temprana entre (i) la fecha de vencimiento legal del Fondo y (ii) fecha de extinción del Fondo.

1. Contrato de derivado Anual

Cantidad a Pagar por la Parte A con motivo del swap

La cantidad a pagar por la Parte A es el resultado de multiplicar el “Importe Nocional del Contrato de Derivado Anual”, conforme se define más adelante, por el tipo de interés de referencia de los bonos (Euribor a 3 meses) establecido para cada fecha de pago, ajustado por un margen de -0,05%. Para el cálculo de la Parte A se toman los días efectivamente transcurridos en base anual 360.

El “Importe Nocional del Contrato de Derivado Anual” será el saldo nominal pendiente de vencimiento de las participaciones y certificados no fallidos agrupados en el Fondo y en los que se actualiza el tipo de interés anualmente, en el último día del período de cálculo a la inmediatamente anterior fecha de pago.

Cantidad a Pagar por la Parte B con motivo del swap (Contrato de Derivado Anual)

La Cantidad a Pagar por la Parte B será el producto, en función de los días efectivamente transcurridos y en base 360, del “Importe Nocional del Contrato de Derivado Anual”, por el “Factor de Cálculo para el swap”.

El “Factor de Cálculo para el swap” será la media de los EURIBOR 12 meses obtenidos en doce meses precedentes al inicio del Período de Cálculo, aplicando las ponderaciones que se indican en el Contrato de Derivado Anual.

Cantidad a pagar por la Parte A con motivo del Cap (contrato de derivado anual)

En cada fecha de liquidación, la Parte A realiza un pago compensatorio a la Parte B definido de tal manera que mitigue la reducción de flujos por la cantidad que la Parte B deja de percibir de los préstamos hipotecarios, que actualicen su tipo de interés anualmente, con tipo de interés máximo por el hecho de estar sujetos a esos tipos de interés máximos. La metodología exacta del cálculo de esta cantidad queda definida en el contrato de derivado correspondiente.

Cantidad a Pagar por la Parte B con motivo del Floor (contrato de derivado anual) En cada fecha de liquidación, la Parte B realiza un pago compensatorio a la Parte A definido de tal manera que sea equivalente a la cantidad que la Parte B percibe adicionalmente de los préstamos hipotecarios, que actualicen su tipo de interés anualmente, sujetos a tipo de interés mínimo, por el hecho de estar sujetos a esos tipos de interés mínimos. La metodología exacta del cálculo de esta cantidad queda definida en el contrato de derivado correspondiente.

2. Contrato de derivado semestral

Cantidad a pagar por la Parte A con motivo del swap La cantidad a pagar por la Parte A es el resultado de multiplicar el “Importe Nocional del Contrato de Derivado Semestral”, conforme se define más adelante, por el tipo de interés de referencia de los bonos (Euribor 3 meses) establecido para cada fecha de pago, ajustado por un margen de -0,05%.

El “Importe Nocional del Contrato de Derivado Semestral” será el saldo nominal pendiente de vencimiento de las participaciones y certificados no fallidos agrupados en el Fondo y en los que se actualiza el tipo de interés semestralmente, en el último día del Período de Cálculo a la inmediatamente anterior fecha de pago.

Cantidad a pagar por la Parte B con motivo del swap La cantidad a pagar por la Parte B es el producto, en función de los días efectivamente transcurridos y en base 360, del “Importe Nocional del Contrato de Derivado Semestral” definido anteriormente, por el “Factor de Cálculo para el swap”.

El “Factor de Cálculo para el swap” es la media de los EURIBOR 12 meses obtenidos en seis meses precedentes al inicio del período de cálculo, aplicando las ponderaciones que se indican en el contrato de derivado semestral.

Cantidad a pagar por la Parte A con motivo del Cap En cada fecha de liquidación, la Parte A realiza un pago compensatorio a la Parte B definido de tal manera que mitigue la reducción de flujos por la cantidad que la Parte B deja de percibir de los préstamos hipotecarios, que actualicen su tipo de interés semestralmente, con tipo de interés máximo por el hecho de estar sujetos a esos tipos de interés máximos. La metodología exacta del cálculo de esta cantidad queda definida en el contrato de derivado correspondiente.

Cantidad a pagar por la Parte B con motivo del Floor En cada fecha de liquidación, la Parte B realiza un pago compensatorio a la Parte A definido de tal manera que sea equivalente a la cantidad que la Parte B percibe adicionalmente de los préstamos hipotecarios, que actualicen su tipo de interés semestralmente, sujetos a tipo de interés mínimo, por el hecho de estar sujetos a esos tipos de interés mínimos. La metodología exacta del cálculo de esta cantidad queda definida en el contrato de derivado correspondiente.

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

	2019	2018
Tasa de amortización anticipada	3,045%	2,946%
Tasa de impago de interés	0%	0%
Tasa de fallido	0,343%	0,254%

El Fondo realiza el desglose del valor razonable de los derivados entre corriente y no corriente, en base al cálculo de la proporción que representan los doce meses siguientes a la fecha de valoración respecto de la vida estimada del Fondo, siendo al 31 de diciembre de 2019 el valor razonable negativo a corto plazo de 11.977 miles de euros (2018: 1.751 miles de euros de valor negativo a corto plazo y 9.442 miles de euros de valor razonable negativo a largo plazo).

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo tiene registrado en la cuenta “Ajustes repercutidos en balance de Ingresos y Gastos reconocidos – Coberturas de flujos de efectivo” del balance un importe deudor de 11.694 miles de euros (2018: 10.915 miles de euros de importe deudor).

Al 31 de diciembre de 2019, el resultado neto negativo derivado de los instrumentos de cobertura asciende a 1.835 miles de euros (2018: 1.908 miles de euros de resultado neto negativo).

El día 27 de septiembre de 2019, JP Morgan comunicó a la Sociedad Gestora la Terminación Anticipada del Contrato de Derivado por darse, a su juicio, un “Event of Default”, de acuerdo a la sección 5 (a) (vii) (Bancarrota) del ISDA Master Agreement.

Posteriormente, con fecha 9 de octubre de 2019, JP Morgan envió un nuevo comunicado en el que determinaba el pago liquidativo asociado a la Terminación Anticipada, calculado por el método de “Loss”, de acuerdo a la Sección 6 (d) (Calculations) del ISDA Master Agreement.

El importe calculado por JP Morgan ascendía a 15.768 miles de euros. Así mismo, JP Morgan reclamaba el abono de los intereses generados entre la Fecha de Terminación y la Fecha de Pago, así como los gastos generados, en su caso.

Durante el último trimestre de 2019, la Sociedad Gestora analizó, junto con sus asesores legales y financieros, la reclamación efectuada por JP Morgan, tanto en lo correspondiente a la Terminación Anticipada, como las cantidades reclamadas y su método de cálculo.

Durante este periodo, se siguieron realizando los pagos ordinarios bajo el contrato de permuta financiera. Por prudencia, no se realizó ningún pago por debajo del punto 2º de la prelación de pagos, punto correspondiente al pago ordinario o liquidativo del contrato de permuta financiera, reservándose todos los recursos disponibles tras hacer frente a ese punto de la prelación y dotando la correspondiente provisión.

Los recursos provisionados serían utilizados posteriormente para realizar el pago liquidativo del contrato de permuta financiera o, en caso de no considerarse procedente dicho pago de acuerdo a lo determinado por los asesores legales y financieros del Fondo, para aplicarlos de acuerdo a lo establecido en la prelación de pagos del Fondo.

Finalmente, con fecha 24 de enero de 2020, se suscribió un acuerdo con JP Morgan, cuyas principales características se exponen a continuación:

- El Fondo pagará a JP Morgan la cantidad de 9.991 miles de euros en concepto de pago liquidativo de los citados contratos. Esta cantidad representa un descuento del 36,50% respecto al Precio de Terminación fijado inicialmente por JP Morgan.
- Esta cantidad será abonada en el menor número de Fechas de Pago posible, siempre atendiendo al orden de prelación de pagos establecido en la Escritura de Constitución del Fondo, que sitúa el abono de este pago liquidativo en el 2º punto de dicha prelación. Por lo tanto, en cada Fecha de Pago, todos los recursos disponibles serán aplicados a este concepto hasta que resulte totalmente saldado, momento a partir del cual se reanudarán los pagos a los puntos posteriores del orden de prelación de pagos.
- Las cantidades ya abonadas por el Fondo a JP Morgan, en concepto de liquidación ordinaria, desde el momento de la terminación de los contratos y hasta el momento actual, y que ascienden a 468 miles de euros, serán deducidas del total a pagar.
- El importe acordado será el único a abonar, sin devengo de intereses a favor de JP Morgan desde la Fecha de Terminación, según lo acordado.
- A la fecha de formulación de esta Memoria, el importe pendiente de abono por el Fondo a la contrapartida asciende a 2.663 miles de euros.

Todo el proceso ha sido debidamente informado mediante la publicación de sucesivos Hechos Relevantes en la CNMV y en la página web de la Sociedad Gestora.

12. SITUACIÓN FISCAL

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

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

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

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

El Fondo tiene abierto a inspección todos los impuestos a los que está sujeta su actividad 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.

13. OTRA INFORMACIÓN

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

Los instrumentos financieros han sido valorados a 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 4 miles de euros (2018: 4 miles de euros), no habiendo prestado el auditor servicios al Fondo distintos al de auditoría de cuentas.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales. Asimismo, durante los ejercicios 2019 y 2018, 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 y 2018 como los pagos realizados a dichos proveedores durante el ejercicio 2019 y 2018, cumplen o han cumplido con los límites legales de aplazamiento.

El Fondo TDA 28, FTA, se encuentra en proceso de liquidación por desequilibrio financiero grave y permanente desde octubre del año 2012. En aquel momento se decidió, de acuerdo a los informes jurídicos solicitados al efecto, y teniendo en cuenta las condiciones del mercado de entonces, que el proceso de liquidación se realizaría de forma ordenada.

No obstante, durante los años posteriores, la Sociedad Gestora solicitó periódicamente valoraciones de los activos del Fondo, con el fin de determinar si las circunstancias del mercado habían cambiado de forma que se valorase si la mejor opción para los bonistas del Fondo sería la venta en masa de los activos. Como se informó en la Memoria de Auditoría del ejercicio 2018, las valoraciones obtenidas hasta aquel momento desaconsejaban tomar esa medida, por los altos descuentos sobre el valor de los activos que habría sido necesario aceptar para llevar a cabo tal venta.

Sin embargo, en octubre de 2019 el Fondo recibió, a través de la Sociedad Gestora, una oferta de compra por la totalidad de los activos que se consideró podía ser de interés para los bonistas.

Por este motivo, y en cumplimiento de lo estipulado en la Escritura de Constitución y en el resto de documentación del Fondo, la Sociedad Gestora ha decidido iniciar un proceso abierto (“Proceso de Venta”) en condiciones de igualdad para aquellos inversores que estuviesen interesados en la adquisición de los activos del Fondo.

A partir del mes de febrero de 2020, la Sociedad Gestora, junto con sus asesores legales y financieros contratados al efecto, ha puesto en marcha el Proceso de Venta de los activos del Fondo.

A fecha de formulación de esta Memoria, el Proceso de Venta se encuentra en una fase preliminar. El proceso será concluido lo antes posible, teniendo en cuenta la situación actual y la evolución de los mercados.

14. 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.

Con fecha 3 de marzo de 2020, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) dictaminó que, en determinadas circunstancias, y no de forma genérica, los índices de referencia IRPH podrán ser considerados abusivos. En este sentido, serán los Tribunales Españoles, los que decidan en cada caso, si las cláusulas de las hipotecas ligadas al IRPH son abusivas o no y en caso afirmativo, el TJUE deja abierta la posibilidad de que los jueces españoles sustituyan dicho índice por otro, previsiblemente el Euribor.

Tal y como se informó en las cuentas anuales del ejercicio 2018 en relación a la problemática derivada de la eliminación de las cláusulas suelo, la Sociedad Gestora ha tratado de llegar a soluciones extrajudiciales con las entidades cedentes de carteras que contenían estas cláusulas, entendiendo que evitar la vía judicial era la solución óptima para el bonista.

No habiendo sido posible llegar a ningún acuerdo con Credifimo, el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora ha decidido iniciar acciones civiles contra este cedente.

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)

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

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: BBVA, CREDIFIMO

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO A

Ratios (%)	Situación actual 31/12/2019								Situación cierre anual anterior 31/12/2018								Hipótesis iniciales folleto/escritura							
	Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada		Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada		Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada	
Participaciones hipotecarias	0380	21,46	0400	21,24	0420	0,05	0440	2,40	1380	21,06	1400	19,62	1420	0,10	1440	2,72	2380	0,00	2400	0,00	2420	0,00	2440	15,00
Certificados de transmisión de hipoteca	0381	23,77	0401	25,09	0421	0,12	0441	2,00	1381	23,37	1401	23,61	1421	0,03	1441	0,64	2381	0,00	2401	0,00	2421	0,00	2441	15,00
Préstamos hipotecarios	0382		0402		0422		0442		1382		1402		1422		1442		2382		2402		2422		2442	
Cédulas hipotecarias	0383		0403		0423		0443		1383		1403		1423		1443		2383		2403		2423		2443	
Préstamos a promotores	0384		0404		0424		0444		1384		1404		1424		1444		2384		2404		2424		2444	
Préstamos a PYMES	0385		0405		0425		0445		1385		1405		1425		1445		2385		2405		2425		2445	
Préstamos a empresas	0386		0406		0426		0446		1386		1406		1426		1446		2386		2406		2426		2446	
Préstamos corporativos	0387		0407		0427		0447		1387		1407		1427		1447		2387		2407		2427		2447	
Cédulas territoriales	0388		0408		0428		0448		1388		1408		1428		1448		2388		2408		2428		2448	
Bonos de tesorería	0389		0409		0429		0449		1389		1409		1429		1449		2389		2409		2429		2449	
Deuda subordinada	0390		0410		0430		0450		1390		1410		1430		1450		2390		2410		2430		2450	
Créditos AAPP	0391		0411		0431		0451		1391		1411		1431		1451		2391		2411		2431		2451	
Préstamos consumo	0392		0412		0432		0452		1392		1412		1432		1452		2392		2412		2432		2452	
Préstamos automoción	0393		0413		0433		0453		1393		1413		1433		1453		2393		2413		2433		2453	
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	0394		0414		0434		0454		1394		1414		1434		1454		2394		2414		2434		2454	
Cuentas a cobrar	0395		0415		0435		0455		1395		1415		1435		1455		2395		2415		2435		2455	
Derechos de crédito futuros	0396		0416		0436		0456		1396		1416		1436		1456		2396		2416		2436		2456	
Bonos de titulización	0397		0417		0437		0457		1397		1417		1437		1457		2397		2417		2437		2457	
Cédulas internacionalización	0398		0418		0438		0458		1398		1418		1438		1458		2398		2418		2438		2458	
Otros	0399		0419		0439		0459		1399		1419		1439		1459		2399		2419		2439		2459	



S.05.1

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

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: BBVA, CREDIFIMO

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO B

Total Impagados (miles de euros)	Nº de activos		Importe impagado								Principal pendiente no vencido	Otros importes		Deuda Total		
			Principal pendiente vencido		Intereses devengados en contabilidad		Intereses interrumpidos en contabilidad		Total							
Hasta 1 mes	0460	46	0467	16	0474	5	0481	0	0488	21	0495	4.641	0502	0	0509	4.663
De 1 a 3 meses	0461	20	0468	12	0475	3	0482	0	0489	14	0496	1.520	0503	0	0510	1.534
De 3 a 6 meses	0462	3	0469	4	0476	1	0483	1	0490	5	0497	305	0504	0	0511	310
De 6 a 9 meses	0463	4	0470	9	0477	1	0484	1	0491	11	0498	308	0505	0	0512	319
De 9 a 12 meses	0464	0	0471	0	0478	0	0485	0	0492	0	0499	0	0506	0	0513	0
Más de 12 meses	0465	314	0472	7.877	0479	359	0486	6.647	0493	14.883	0500	27.996	0507	0	0514	42.879
Total	0466	387	0473	7.918	0480	369	0487	6.648	0494	14.935	0501	34.771	0508	0	1515	49.705

Impagados con garantía real (miles de euros)	Nº de activos		Importe impagado								Principal pendiente no vencido	Otros importes		Deuda Total		Valor garantía	Valor Garantía con Tasación > 2 años		% Deuda / v. Tasación			
			Principal pendiente vencido		Intereses devengados en contabilidad		Intereses interrumpidos en contabilidad		Total													
Hasta 1 mes	0515	46	0522	16	0529	5	0536	0	0543	21	0550	4.641	0557	0	0564	4.663	0571	9.380	0578	9.380	0584	49,71
De 1 a 3 meses	0516	20	0523	12	0530	3	0537	0	0544	14	0551	1.520	0558	0	0565	1.534	0572	3.383	0579	3.383	0585	45,35
De 3 a 6 meses	0517	3	0524	4	0531	1	0538	1	0545	5	0552	305	0559	0	0566	310	0573	552	0580	552	0586	56,26
De 6 a 9 meses	0518	4	0525	9	0532	1	0539	1	0546	11	0553	308	0560	0	0567	319	0574	799	0581	799	0587	39,96
De 9 a 12 meses	0519	0	0526	0	0533	0	0540	0	0547	0	0554	0	0561	0	0568	0	0575	0	0582	0	0588	0,00
Más de 12 meses	0520	314	0527	7.877	0534	359	0541	6.647	0548	14.883	0555	27.996	0562	0	0569	42.879	0576	67.333	0583	67.333	0589	63,68
Total	0521	387	0528	7.918	0535	369	0542	6.648	0549	14.935	0556	34.771	0563	0	0570	49.705	0577	81.447			0590	61,03



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

TDA 28, FTA

S.05.1
Denominación Fondo: TDA 28, FTA
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: BBVA, CREDIFIMO

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 17/07/2007	
Inferior a 1 año	0600	2.841	1600	2.011	2600	0
Entre 1 y 2 años	0601	299	1601	214	2601	25
Entre 2 y 3 años	0602	585	1602	547	2602	308
Entre 3 y 4 años	0603	253	1603	847	2603	272
Entre 4 y 5 años	0604	403	1604	343	2604	848
Entre 5 y 10 años	0605	5.453	1605	5.732	2605	5.437
Superior a 10 años	0606	156.502	1606	169.070	2606	443.111
Total	0607	166.336	1607	178.763	2607	450.000
Vida residual media ponderada (años)	0608	20,35	1608	21,32	2608	31,12

Antigüedad	Situación actual 31/12/2019		Situación cierre anual anterior 31/12/2018		Situación inicial 17/07/2007	
Antigüedad media ponderada (años)	0609	14,15	1609	13,20	2609	1,97



TDA 28, FTA

S.05.1

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

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: BBVA, CREDIFIMO

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 17/07/2007			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
0% - 40%	0620	1.006	0630	46.498	1620	995	1630	46.179	2620	1.201	2630	60.565
40% - 60%	0621	438	0631	46.452	1621	471	1631	49.568	2621	688	2631	80.646
60% - 80%	0622	501	0632	69.621	1622	561	1632	79.250	2622	1.681	2632	246.817
80% - 100%	0623	22	0633	3.765	1623	22	1633	3.765	2623	328	2633	61.973
100% - 120%	0624	0	0634	0	1624	0	1634	0	2624	0	2634	0
120% - 140%	0625	0	0635	0	1625	0	1635	0	2625	0	2635	0
140% - 160%	0626	0	0636	0	1626	0	1636	0	2626	0	2636	0
superior al 160%	0627	0	0637	0	1627	0	1637	0	2627	0	2637	0
Total	0628	1.967	0638	166.336	1628	2.049	1638	178.763	2628	3.898	2638	450.000
Media ponderada (%)	0639	52,34	0649		1639	53,55	1649		2639	66,69	2649	



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

TDA 28, FTA

	S.05.1
Denominación Fondo: TDA 28, FTA	
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: BBVA, CREDIFIMO	

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 17/07/2007	
Tipo de interés medio ponderado	0650	1,22	1650	1,21	2650	5,08
Tipo de interés nominal máximo	0651	4,43	1651	4,43	2651	6,87
Tipo de interés nominal mínimo	0652	0,00	1652	0,18	2652	3,80

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

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: BBVA, CREDIFIMO

INFORMACION 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 17/07/2007			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
Andalucía	0660	494	0683	45.612	1660	513	1683	48.068	2660	863	2683	95.943
Aragón	0661	2	0684	226	1661	2	1684	226	2661	5	2684	595
Asturias	0662	1	0685	93	1662	1	1685	98	2662	1	2685	135
Baleares	0663	1	0686	44	1663	1	1686	47	2663	1	2686	158
Canarias	0664	39	0687	3.383	1664	39	1687	3.458	2664	75	2687	8.634
Cantabria	0665	0	0688	0	1665	0	1688	0	2665	0	2688	0
Castilla-León	0666	2	0689	225	1666	2	1689	229	2666	4	2689	415
Castilla La Mancha	0667	12	0690	1.411	1667	13	1690	1.611	2667	32	2690	4.334
Cataluña	0668	1.119	0691	86.506	1668	1.181	1691	94.813	2668	2.200	2691	257.693
Ceuta	0669	0	0692	0	1669	0	1692	0	2669	0	2692	0
Extremadura	0670	46	0693	3.789	1670	46	1693	3.902	2670	70	2693	7.305
Galicia	0671	0	0694	0	1671	0	1694	0	2671	0	2694	0
Madrid	0672	232	0695	23.310	1672	232	1695	23.806	2672	590	2695	69.268
Melilla	0673	0	0696	0	1673	0	1696	0	2673	0	2696	0
Murcia	0674	1	0697	93	1674	1	1697	98	2674	1	2697	137
Navarra	0675	0	0698	0	1675	0	1698	0	2675	0	2698	0
La Rioja	0676	0	0699	0	1676	0	1699	0	2676	0	2699	0
Comunidad Valenciana	0677	18	0700	1.563	1677	18	1700	1.606	2677	56	2700	5.385
País Vasco	0678	0	0701	0	1678	0	1701	0	2678	0	2701	0
Total España	0679	1.967	0702	166.336	1679	2.049	1702	178.763	2679	3.898	2702	450.000
Otros países Unión Europea	0680	0	0703	0	1680	0	1703	0	2680	0	2703	0
Resto	0681	0	0704	0	1681	0	1704	0	2681	0	2704	0
Total general	0682	1.967	0705	166.336	1682	2.049	1705	178.763	2682	3.898	2705	450.000



TDA 28, FTA

S.05.1
Denominación Fondo: TDA 28, FTA
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: BBVA, CREDIFIMO

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO G

Concentración	Situación actual 31/12/2019		Situación cierre anual anterior 31/12/2018		Situación inicial 17/07/2007	
	Porcentaje	CNAE	Porcentaje	CNAE	Porcentaje	CNAE
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	0710	2,15	1710	2,05	2710	1,20
Sector	0711	0712	1711	1712	2711	2712



TDA 28, FTA

S.05.2

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

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: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO A

(miles de euros)		Situación actual 31/12/2019			Situación cierre anual anterior 31/12/2018			Situación inicial 17/07/2007					
Serie	Denominación serie	Nº de pasivos emitidos		Principal pendiente	Nº de pasivos emitidos		Principal pendiente	Nº de pasivos emitidos		Principal pendiente			
		0720	0721	0722	1720	1721	1722	2720	2721	2722			
ES0377930005	SERIE A	4.140	48.158	199.376	4.140	50.087	207.362	4.140	100.000	414.000			
ES0377930013	SERIE B	117	100.000	11.700	117	100.000	11.700	117	100.000	11.700			
ES0377930021	SERIE C	90	100.000	9.000	90	100.000	9.000	90	100.000	9.000			
ES0377930039	SERIE D	72	100.000	7.200	72	100.000	7.200	72	100.000	7.200			
ES0377930047	SERIE E	81	100.000	8.100	81	100.000	8.100	81	100.000	8.100			
ES0377930054	SERIE F	27	50.000	1.350	27	50.000	1.350	27	50.000	1.350			
ES0377930062	NAS/IO	4.140	0	0	4.140	0	0	4.140	797	3.300			
Total		0723	8.667	0724	236.726	1723	8.667	1724	244.712	2723	8.667	2724	454.650



TDA 28, FTA

S.05.2

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

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: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO B

(miles de euros)			Intereses						Principal pendiente		Total Pendiente	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas
Serie	Denominación serie	Grado de subordinación	Índice de referencia	Margen	Tipo aplicado	Intereses Acumulados	Intereses impagados	Serie devenga intereses en el periodo	Principal no vencido	Principal impagado	Total Pendiente	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas
		0730										
ES0377930005	SERIE A	NS	EURIBOR 3 m	0,20	0,00	0	0	SI	199.376	0	199.376	-29.836
ES0377930013	SERIE B	S	EURIBOR 3 m	0,29	0,00	0	573	SI	11.700	0	12.273	-12.273
ES0377930021	SERIE C	S	EURIBOR 3 m	0,42	0,02	0	568	SI	9.000	0	9.568	-9.568
ES0377930039	SERIE D	S	EURIBOR 3 m	0,80	0,40	5	785	SI	7.200	0	7.990	-7.990
ES0377930047	SERIE E	S	EURIBOR 3 m	3,00	2,60	37	2.736	SI	8.100	0	10.874	-10.874
ES0377930054	SERIE F	S	EURIBOR 3 m	6,50	6,10	15	1.083	SI	1.350	0	2.447	-2.447
ES0377930062	NAS/IO	NS	2,7% del SNP Bono A	0,00	1,00	0	0	SI	0	0	0	0
Total						57	5.745		236.726	0	242.528	-72.989

	Situación actual 31/12/2019		Situación cierre anual anterior 31/12/2018		Situación inicial 17/07/2007	
Tipo de interés medio ponderado de las obligaciones y otros valores emitidos (%)	0747	0,14	0748	0,14	0749	4,51



TDA 28, FTA

S.05.2

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

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: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO C

(miles de euros)		Situación actual 31/12/2019				Situación periodo comparativo anterior 31/12/2018											
Serie	Denominación serie	Amortización principal		Intereses		Amortización principal		Intereses									
		Pagos del periodo	Pagos acumulados	Pagos del periodo	Pagos acumulados	Pagos del periodo	Pagos acumulados	Pagos del periodo	Pagos acumulados								
		0750	0751	0752	0753	1750	1751	1752	1753								
ES0377930005	SERIE A	0	214.624	0	48.832	3.181	206.638	0	48.832								
ES0377930013	SERIE B	0	0	0	1.105	0	0	0	1.105								
ES0377930021	SERIE C	0	0	0	859	0	0	0	859								
ES0377930039	SERIE D	0	0	0	697	0	0	0	697								
ES0377930047	SERIE E	0	0	0	1.148	0	0	0	1.148								
ES0377930054	SERIE F	0	0	0	153	0	0	0	153								
ES0377930062	NAS/IO	0	3.300	0	515	0	3.300	0	515								
Total		0754	0	0755	217.924	0756	0	0757	53.310	1754	3.181	1755	209.938	1756	0	1757	53.310



Denominación Fondo: TDA 28, FTA

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: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO D

Serie	Denominación Serie	Fecha último cambio de calificación crediticia	Agencia de calificación crediticia (2)	Calificación		
				Situación actual 31/12/2019	Situación cierre anual anterior 31/12/2018	Situación inicial 17/07/2007
				0760	0761	0762
ES0377930005	SERIE A	13/11/2013	FCH	CC	CC	AAA
ES0377930005	SERIE A	23/03/2012	SYP	NR	NR	AAA
ES0377930013	SERIE B	27/09/2016	FCH	C	C	AA
ES0377930013	SERIE B	23/03/2012	SYP	NR	NR	AA
ES0377930021	SERIE C	27/09/2016	FCH	C	C	A
ES0377930021	SERIE C	23/03/2012	SYP	NR	NR	A
ES0377930039	SERIE D	27/09/2016	FCH	C	C	BBB
ES0377930039	SERIE D	23/03/2012	SYP	NR	NR	BBB
ES0377930047	SERIE E	27/09/2016	FCH	C	C	BB
ES0377930047	SERIE E	23/03/2012	SYP	NR	NR	BB
ES0377930054	SERIE F	27/09/2016	FCH	C	C	B
ES0377930054	SERIE F	23/03/2012	SYP	NR	NR	B-
ES0377930062	NAS/IO	18/07/2007	FCH	AAA	AAA	AAA
ES0377930062	NAS/IO	18/07/2007	SYP	AAA	AAA	AAA



TDA 28, FTA

S.05.2

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

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: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO E

Vida residual de las obligaciones y otros valores emitidos por el Fondo (miles de euros)	Principal pendiente					
	Situación actual 31/12/2019		Situación cierre anual anterior 31/12/2018		Situación inicial 17/07/2007	
Inferior a 1 año	0765	0	1765	8.951	2765	8.684
Entre 1 y 2 años	0766	6.193	1766	7.777	2766	7.520
Entre 2 y 3 años	0767	9.730	1767	7.642	2767	7.842
Entre 3 y 4 años	0768	9.422	1768	7.448	2768	8.088
Entre 4 y 5 años	0769	9.251	1769	7.253	2769	8.415
Entre 5 y 10 años	0770	37.254	1770	34.618	2770	47.312
Superior a 10 años	0771	164.876	1771	171.023	2771	366.789
Total	0772	236.726	1772	244.712	2772	454.650
Vida residual media ponderada (años)	0773	13,33	1773	14,84	2773	32,26

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

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

Información sobre las mejoras crediticias del Fondo	Situación actual 31/12/2019		Situación cierre anual anterior 31/12/2018		Situación inicial 17/07/2007	
	Código	Valor	Código	Valor	Código	Valor
1 Importe del Fondo de Reserva constituido (miles de euros)	0775	0	1775	0	2775	4.500
1.1 Importe mínimo del Fondo de Reserva (miles de euros)	0776	4.500	1776	4.500	2776	4.500
1.2 Porcentaje que representa el Fondo de Reserva constituido sobre el total de pasivos emitidos (%)	0777	0,00	1777	0,00	2777	0,99
1.3 Denominación de la contrapartida	0778	Ver Nota 5.06	1778	Ver Nota 5.06	2778	Ver Nota 5.06
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	1.478	1781	1.478	2781	4.500
2.1 Porcentaje que representa el importe disponible de la línea de liquidez sobre el total de pasivos emitidos (%)	0782	0,62	1782	0,60	2782	0,99
2.2 Denominación de la contrapartida	0783	Ver Nota 5.06	1783	Ver Nota 5.06	2783	Ver Nota 5.06
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	S	1791	S	2791	S
4.1 Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total bonos (%)	0792	82,21	1792	82,89	2792	91,78
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	



TDA 28, FTA

S.05.3

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

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

	PERMUTAS FINANCIERAS		Importe a pagar por el fondo		Importe a pagar por la contrapartida		Valor razonable (miles de euros)			Otras características
	Contrapartida	Periodicidad liquidación	Tipo de interés anual	Nocional	Tipo de interés anual	Nocional	Situación actual 31/12/2019	Situación cierre anual anterior 31/12/2018	Situación inicial 17/07/2007	
	0800	0801	0802	0803	0804	0805	0806	1806	2806	
Swap de Bases	JP MORGAN SECURITIES PLC	TRIMESTRAL	Media de los Euribor 12M en cada Fecha de Referencia	Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de las PH y CTH no Fallidas en base al periodo de revisión del tipo de interés (anual y semestral)	Tipo de Referencia de los Bonos + Diferencial (-0,09% anual / -0,08% semestral)	Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de las PH y CTH no Fallidas en base al periodo de revisión del tipo de interés (anual y semestral)	-11.977	-11.193		
Total							0808 -11.977	0809 -11.193	0810	

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

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 inicial 17/07/2007		Situación actual 31/12/2019		Situación cierre anual anterior 31/12/2018		Situación inicial 17/07/2007			
Préstamos hipotecarios	0811		1811		2811		0829		1829		2829		3829	
Cédulas hipotecarias	0812		1812		2812		0830		1830		2830		3830	
Préstamos a promotores	0813		1813		2813		0831		1831		2831		3831	
Préstamos a PYMES	0814		1814		2814		0832		1832		2832		3832	
Préstamos a empresas	0815		1815		2815		0833		1833		2833		3833	
Préstamos corporativos	0816		1816		2816		0834		1834		2834		3834	
Cédulas territoriales	0817		1817		2817		0835		1835		2835		3835	
Bonos de tesorería	0818		1818		2818		0836		1836		2836		3836	
Deuda subordinada	0819		1819		2819		0837		1837		2837		3837	
Créditos AAPP	0820		1820		2820		0838		1838		2838		3838	
Préstamos consumo	0821		1821		2821		0839		1839		2839		3839	
Préstamos automoción	0822		1822		2822		0840		1840		2840		3840	
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	0823		1823		2823		0841		1841		2841		3841	
Cuentas a cobrar	0824		1824		2824		0842		1842		2842		3842	
Derechos de crédito futuros	0825		1825		2825		0843		1843		2843		3843	
Bonos de titulización	0826		1826		2826		0844		1844		2844		3844	
Total	0827		1827		2827		0845		1845		2845		3845	

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

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 A

Comisión	Contrapartida		Importe fijo (miles de euros)		Criterios determinación de la comisión				Máximo (miles de euros)		Mínimo (miles de euros)		Periodicidad pago según folleto / escritura		Condiciones iniciales folleto / escritura emisión		Otras consideraciones	
					Base de cálculo	% anual												
Comisión sociedad gestora	0862	Titulización de Activos, SGFT, S.A.	1862		2862	Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones en la Fecha de Pago inmediatamente anterior	3862	0,020	4862		5862	5	6862	TRIMESTRAL	7862	S	8862	
Comisión administrador	0863	Credifimo/BBVA	1863		2863	Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones en la Fecha de Pago inmediatamente anterior	3863	0,030	4863		5863		6863	TRIMESTRAL	7863	S	8863	
Comisión del agente financiero/pagos	0864	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES, S.E.	1864	3	2864	Saldo Nominal pendiente de vencimiento de las Participaciones y los Certificados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior	3864	0,003	4864		5864		6864	TRIMESTRAL	7864	S	8864	
Otras	0865		1865		2865		3865		4865		5865		6865		7865		8865	



TDA 28, FTA

S.05.5

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

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 B

Determinada diferencia entre cobros y pagos (miles de euros)		Fecha cálculo					Total
		28/01/2019	29/04/2019	29/07/2019	28/10/2019		
Cobros y pagos del periodo de cálculo, según folleto	0885						
Saldo inicial	0886	1.886	1.478	1.478	1.478		
Cobros del periodo	0887	3.676	3.112	3.317	3.102		
Pagos por gastos y comisiones, distintas de la comisión variable	0888	-304	-352	-428	-706		
Pagos por derivados	0889	-459	-452	-452	-468		
Retención importe Fondo de Reserva	0890	0	0	0	0		
Pagos por las obligaciones y otros valores emitidos	0891	-3.242	-2.308	-2.437	0		
Pagos por deudas con entidades de crédito	0892	0	0	0	0		
Resto pagos/retenciones	0893	0	0	0	0		
Saldo disponible	0894	1.478	1.478	1.478	3.406		
Liquidación de comisión variable	0895	0	0	0	0		0



Notas Explicativas Informes CNMV Trimestral TDA 28

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

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

El Fondo de Reserva que figura en el Estado S.05.3 cuadro A se ha financiado a través de la emisión de un Bono y Valores NAS-IO.

Las contrapartidas de la línea de liquidez que figuran en el Estado S.05.3 cuadro A son Credifimo y BBVA, para la situación actual, Credifimo y BBVA para la situación cierre anual anterior y Credifimo y Caixa Terrassa para la situación inicial del Fondo.

La Sociedad Gestora comunicó en su día, mediante un hecho relevante a la CNMV, la decisión del Consejo de Administración de poner el fondo en liquidación.

Titulización de Activos (SGFT) S.A.

TDA 28, Fondo de Titulización de Activos

INFORME DE GESTION

2019

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

TDA 28-, Fondo de Titulización de Activos, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 18 de julio de 2007, comenzando el devengo de los derechos de sus activos desde fecha de constitución, y obligaciones de sus pasivos en la Fecha de Desembolso (23 de julio de 2007). Actuó como Agente de Pagos del Fondo, depositario de los Títulos Múltiples, y depositario de la Cuenta de Tesorería y de la Cuenta de Cobros, el Banco Santander Central Hispano, S.A.

El Fondo emitió CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTISIETE (4.527) Bonos de Titulización Hipotecaria, divididos en varios grupos. El importe total de la emisión de Bonos se agrupa en SEIS (6) Clases de la siguiente manera:

- Serie A: por un importe nominal total de CUATROCIENTOS CATORCE MILLONES DE EUROS (€14.000.000) integrada por CUATRO MIL CIENTO CUARENTA (4.140) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,20%.
- Serie B: por un importe nominal total de ONCE MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS (11.700.000) euros integrada por CIENTO DIECISIETE (117) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,29%.
- Serie C: por un importe nominal total de NUEVE MILLONES EUROS (9.000.000) euros integrada por NOVENTA (90) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,42%.
- Serie D: por un importe nominal total de SIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL EUROS (7.200.000) euros integrada por SETENTA Y DOS (72) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,80%.

- Serie E: por un importe nominal total de OCHO MILLONES CIEN MIL EUROS (8.100.000) euros integrada por OCHENTA Y UN (81) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 3%.
- Serie F: por un importe nominal total de UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (1.350.000) euros integrada por VEINTISIETE (27) Bonos de cincuenta mil (50.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 6,50%.

Parte de los intereses de los Bonos de la Serie A serán segregados, en valores de renta fija autónomos (los “Valores NAS-IO”) que estarán integrados en la Fecha de Constitución por CUATRO MIL CIENTO CUARENTA (4.140) valores, que contarán en la Fecha de Constitución con un importe nominal cada uno de ellos de 16.000 euros (el 16% del Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de cada Bono de la Serie A en la Fecha de Constitución y después de la segregación del Valor NAS-IO) y que contarán a lo largo de la vida del Fondo con un importe nominal igual, cada uno de ellos, a la menor de las siguientes cantidades: (i) el dieciseis por ciento (16%) del Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de cada Bono de la Serie A en la Fecha de Constitución y después de la segregación del Valor NAS-IO (esto es, 16.000 euros) y (ii) el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de cada Bono de la Serie A

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió un préstamo de las entidades emisoras:

- Préstamo para Gastos Iniciales: por un importe total de 909.964,60 euros, destinado al pago de los gastos iniciales del Fondo. Este préstamo fue otorgado por las entidades cedentes en esta proporción: CREDIFIMO con 404.428,71 euros, CAIXA TERRASSA con 505.535,89 euros

El Fondo dispone de un Fondo de Reserva, como mecanismo de garantía y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos. Se constituirá inicialmente en la Fecha de Desembolso por un importe total de (4.500.000) euros, con cargo a parte del precio de emisión de los Valores. En cada Fecha de Pago, se dotará al Fondo de Reserva hasta alcanzar el nivel mínimo requerido en dicha Fecha de Pago. El Nivel Requerido será la menor de las siguientes cantidades:

- El 1% del importe inicial de la emisión de Bonos.
- El 2% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de la emisión de Bonos

En cualquier caso, el Nivel Requerido del Fondo de Reserva no podrá reducirse por debajo del 0,5% del saldo inicial de la emisión de los Bonos (2.250.000 euros). Las cantidades que integren el Fondo de Reserva estarán depositadas en la Cuenta de Tesorería. No obstante lo anterior, no podrá reducirse el Nivel Requerido del Fondo de Reserva en el caso de que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- 1) Que el Fondo de Reserva no hubiera sido dotado en el importe de su Nivel Requerido en la Fecha de Pago anterior.
- 2) Que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados con impago superior a noventa (90) días sea mayor al 1% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados.
- 3) Que no hubieran transcurrido tres (3) años desde la Fecha de Constitución.

El Fondo dispondrá en el Agente Financiero, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Servicios Financieros, de una cuenta bancaria a nombre del Fondo, a través de la cual se realizarán en cada Fecha de Cobro, correspondiente a cada Cedente, todos los ingresos que el Fondo deba recibir respectivamente de cada uno de los Cedentes derivados de los Préstamos Hipotecarios que administre (la "Cuenta de Cobros").

El Fondo dispondrá en el Agente Financiero, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Servicios Financieros, de una cuenta bancaria a nombre del Fondo (en adelante, la "Cuenta de Tesorería").

El Fondo dispondrá en el Agente Financiero, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Servicios Financieros, de una cuenta bancaria a nombre del Fondo (en adelante, "Cuenta para la Amortización de la Línea de Liquidez Dispuesta").

En la Fecha de Desembolso se ingresará en la Cuenta para la Amortización de la Línea de Liquidez Dispuesta todo el importe de la Línea de Liquidez Dispuesta

El Fondo transferirá a la Cuenta para la Amortización de la Línea de Liquidez Dispuesta, en cada Fecha de Pago y atendiendo a los Recursos Disponibles, el importe determinado.

La Sociedad Gestora ordenará transferencias desde la Cuenta para la Amortización de la Línea de Liquidez Dispuesta a la Cuenta de Tesorería

El Fondo liquida con las Entidades Emisoras de las Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria con carácter mensual de la siguiente manera. la Sociedad Gestora calculará la cantidad que cada uno de los Cedentes le tendría que haber entregado en el Período de Cálculo anterior, así como la fecha en que transferirá de la Cuenta de Cobros a la Cuenta de Tesorería la Cantidad Recaudada, el día 20 de cada mes, o un día antes, en caso de no ser Día Hábil. La primera Fecha de Cálculo el 20 de agosto 2007. La Fecha de Cobro significará que, cada una de las fechas en que los Cedentes, como administradores de sus respectivos Préstamos Hipotecarios, realizarán los abonos a la Cuenta de Cobros por las cantidades recibidas de dichos Préstamos Hipotecarios.

Tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los días 28 de enero, 28 de abril, 28 de Julio y 28 de Octubre de cada año. La primera Fecha de Pago tuvo lugar el 29 de octubre de 2007.

En la última fecha de pago anterior al 31 de diciembre de 2019 el Fondo presentaba un déficit de amortización por importe de 104.297 miles de euros, que corresponde a la diferencia negativa entre el saldo de la cartera de derechos de crédito no fallidos (según la definición recogida en el folleto del Fondo) y el saldo de las emisiones de los bonos que están respaldados por dicha cartera.

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

Riesgo de mercado

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

- Riesgo de tipo de interés

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

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

Riesgo de liquidez

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

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

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

Adicionalmente, en la Nota 6 se indica el desglose de los activos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 2019 y 2018. 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 y 2018 se presenta en el Estado S.05.1 (Cuadro F) del Anexo de la memoria.

Riesgo de crédito

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

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

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

Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos. Teniendo en cuenta la evolución de los flujos del Fondo y bajo un supuesto de Tasa de Amortización Anticipada del 2,87%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 29/07/2030 conforme a la Escritura de Constitución del Fondo y al Folleto de Emisión.

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

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

TDA 28 FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**INFORMACION SOBRE EL FONDO
a 31 de diciembre de 2019****I. CARTERA DE PRÉSTAMOS TITULIZADOS**

1. Saldo Nominal pendiente de Vencimiento:	158.419.000
2. Saldo Nominal pendiente de Cobro:	166.335.000
3. Amortizaciones acumulada desde origen del Fondo:	236.504.000
4. Vida residual (meses):	244
5. Tasa de amortización anticipada (Epígrafe final (I))	
6. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	0,55%
7. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses:	0,22%
8. Porcentaje de fallidos [1]:	44,35%
9. Saldo de fallidos (sin impagos, en euros)	30.187.000
10. Tipo medio cartera:	1,220%
11. Nivel de Impagado [2]:	0,46%

II. BONOS

1. Saldo vivo de Bonos por Serie:	TOTAL	UNITARIO
a) ES0377930005	199.376.000	48.000
b) ES0377930013	11.700.000	100.000
c) ES0377930021	9.000.000	100.000
d) ES0377930039	7.200.000	100.000
e) ES0377930047	8.100.000	100.000
f) ES0377930054	1.350.000	50.000
g) ES0377930062	0	0
3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:		
a) ES0377930005		48,00%
b) ES0377930013		100,00%
c) ES0377930021		100,00%
d) ES0377930039		100,00%
e) ES0377930047		100,00%
f) ES0377930054		100,00%
g) ES0377930062		0,00%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):		0,00
5. Intereses devengados no pagados:		57.000
6. Intereses impagados:		5.745.000

7. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 2019):

a) ES0377930005	0,000%
b) ES0377930013	0,000%
c) ES0377930021	0,020%
d) ES0377930039	0,400%
e) ES0377930047	2,600%
f) ES0377930054	6,100%
g) ES0377930062	1,000%

8. Pagos del periodo

	<u>Amortización de principal</u>	<u>Intereses</u>
a) ES0377930005	7.987.000	0
b) ES0377930013	0	0
c) ES0377930021	0	0
d) ES0377930039	0	0
e) ES0377930047	0	0
f) ES0377930054	0	0
g) ES0377930062	0	0

III. LIQUIDEZ

1. Saldo de la cuenta de Tesorería:	4.703.000
2. Saldo de la cuenta de Cobros:	1.559.000
3. Saldo de la Cuenta de Amortización Línea de Liquidez:	1.478.000

IV. IMPORTE PENDIENTE DE REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS

Importe pendiente de reembolso de préstamos:

1. Préstamo subordinado (Gastos Iniciales):	829.000
2. Saldo pendiente de Reembolso de la línea de liquidez:	4.500.000

V. PAGOS DEL PERIODO

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

VI. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN

1. Gastos producidos 2019	43.000
2. Variación 2019	-6,38%

VII. VARIACIONES O ACCIONES REALIZADAS POR LAS AGENCIAS DE CALIFICACIÓN

1. BONOS:

Serie	Denominación	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación inicial
ES0377930005	SERIE A	FCH	CC (sf)	AAA (sf)
ES0377930005	SERIE A	SYP	NR (sf)	AAA (sf)
ES0377930013	SERIE B	FCH	C (sf)	AA (sf)
ES0377930013	SERIE B	SYP	NR (sf)	AA (sf)
ES0377930021	SERIE C	FCH	C (sf)	A (sf)
ES0377930021	SERIE C	SYP	NR (sf)	A (sf)
ES0377930039	SERIE D	FCH	C (sf)	BBB (sf)
ES0377930039	SERIE D	SYP	NR (sf)	BBB (sf)
ES0377930047	SERIE E	FCH	C (sf)	BB (sf)
ES0377930047	SERIE E	SYP	NR (sf)	BB (sf)
ES0377930054	SERIE F	FCH	C (sf)	B (sf)
ES0377930054	SERIE F	SYP	NR (sf)	B- (sf)
ES0377930062	NAS/IO	FCH	AAA (sf)	AAA (sf)
ES0377930062	NAS/IO	SYP	AAA (sf)	AAA (sf)

VIII. RELACIÓN CARTERA-BONOS

<u>A) CARTERA</u>		<u>B) BONOS</u>
Saldo Nominal		SERIE A
Pendiente de Cobro No Fallido*:	128.266.000,00	199.376.000,00
Saldo Nominal		SERIE B
Pendiente de Cobro Fallido*:	38.069.000,00	11.700.000,00
		SERIE B
		9.000.000,00
		SERIE D
		7.200.000,00
		SERIE E
		8.100.000,00
		SERIE F
		1.350.000,00
		SERIE NAS/IO
		0,00
TOTAL:	166.335.000,00	TOTAL:
		236.726.000,00

* Fallido: Según criterio tal y como informa el Folleto

IX. FLUJOS FUTUROS

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

- Tasa de Amortización Anticipada Anual:	2,87%
- Tasa de Fallidos:	0,27%
- Tasa de Recuperación de Fallidos:	0,13%
- Tasa de Impago >90 días:	0,48%
- Tasa de Recuperación de Impago >90 días:	13,08%

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

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

[1] Se consideran Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecarias Fallidas aquellas cuyo préstamo tiene un retraso en el pago igual o superior a 12 meses, o que haya sido declarado fallido de acuerdo con el Administrador o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la definición de la Circular 4/2004 del Banco de España. El porcentaje está calculado sobre el saldo pendiente de vencimiento más el saldo impagado a 31 de diciembre.

[2] Importe de principal de las Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecarias impagadas durante el período de tiempo comprendido entre el cuarto y el onceavo mes respecto al Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecarias.

Evolución de las Tasas de Amortización Anticipada

Fecha	Mensual Anualizada		Trimestral Anualizada		Semestral Anualizada		Anual	
	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos
Julio-07	5,32%							
Agosto-07	4,39%	-17,44%						
Septiembre-07	5,33%	21,44%	5,01%					
Octubre-07	11,89%	123,10%	7,25%	44,80%				
Noviembre-07	8,22%	-30,89%	8,51%	17,30%				
Diciembre-07	6,46%	-21,43%	8,87%	4,30%	6,95%			
Enero-08	3,57%	-44,68%	6,10%	-31,32%	6,67%	-4,10%		
Febrero-08	4,37%	22,26%	4,80%	-21,23%	6,66%	-0,02%		
Marzo-08	4,98%	14,02%	4,30%	-10,39%	6,61%	-0,84%		
Abril-08	4,71%	-5,36%	4,68%	8,79%	5,38%	-18,55%		
Mayo-08	3,25%	-31,01%	4,31%	-7,86%	4,55%	-15,47%		
Junio-08	5,23%	60,92%	4,40%	1,95%	4,34%	-4,57%	5,64%	
Julio-08	8,70%	66,39%	5,75%	30,71%	5,20%	19,88%	5,92%	4,94%
Agosto-08	3,60%	-58,58%	5,86%	2,04%	5,08%	-2,38%	5,86%	-1,05%
Septiembre-08	3,43%	-4,77%	5,27%	-10,10%	4,83%	-5,02%	5,71%	-2,63%
Octubre-08	8,02%	133,60%	5,03%	-4,57%	5,38%	11,44%	5,36%	-6,01%
Noviembre-08	5,78%	-27,90%	5,75%	14,33%	5,79%	7,70%	5,15%	-3,90%
Diciembre-08	9,97%	72,42%	7,92%	37,73%	6,58%	13,64%	5,45%	5,68%
Enero-09	3,69%	-62,99%	6,50%	-17,91%	5,75%	-12,63%	5,46%	0,18%
Febrero-09	5,55%	50,46%	6,43%	-1,17%	6,07%	5,56%	5,55%	1,72%
Marzo-09	7,85%	41,45%	5,68%	-11,59%	6,79%	11,84%	5,78%	4,16%
Abril-09	3,46%	-55,94%	5,61%	-1,25%	6,04%	-11,10%	5,68%	-1,82%
Mayo-09	4,52%	30,80%	5,28%	-5,90%	5,82%	-3,50%	5,78%	1,74%
Junio-09	6,29%	39,13%	4,73%	-10,42%	5,18%	-11,14%	5,85%	1,28%
Julio-09	2,85%	-54,73%	4,52%	-4,31%	5,04%	-2,67%	5,36%	-8,34%
Agosto-09	1,90%	-33,42%	3,67%	-18,85%	4,45%	-11,75%	5,22%	-2,57%
Septiembre-09	0,68%	-64,00%	1,80%	-51,03%	3,25%	-26,86%	5,01%	-4,15%
Octubre-09	1,72%	152,56%	1,42%	-21,30%	2,96%	-9,04%	4,48%	-10,56%
Noviembre-09	2,23%	29,39%	1,52%	7,35%	2,57%	-13,12%	4,17%	-6,77%
Diciembre-09	3,29%	47,45%	2,38%	56,48%	2,04%	-20,78%	3,58%	-14,23%
Enero-10	2,66%	-19,20%	2,70%	13,42%	2,00%	-1,96%	3,48%	-2,77%
Febrero-10	0,85%	-68,07%	2,26%	-16,32%	1,84%	-7,72%	3,10%	-10,97%
Marzo-10	1,51%	78,21%	1,66%	-26,55%	1,99%	7,93%	2,55%	-17,59%
Abril-10	2,19%	44,94%	1,49%	-9,84%	2,07%	4,07%	2,43%	-4,70%
Mayo-10	1,35%	-38,53%	1,67%	11,58%	1,93%	-6,72%	2,17%	-10,72%
Junio-10	1,59%	18,10%	1,70%	1,86%	1,64%	-14,87%	1,78%	-18,32%
Julio-10	1,37%	-14,20%	1,43%	-16,02%	1,43%	-12,72%	1,66%	-6,65%
Agosto-10	0,97%	-28,70%	1,30%	-8,56%	1,47%	2,30%	1,60%	-3,62%
Septiembre-10	2,57%	163,86%	1,63%	24,77%	1,64%	12,07%	1,75%	9,77%
Octubre-10	1,35%	-47,47%	1,62%	-0,25%	1,51%	-8,21%	1,74%	-0,97%

Fecha	Mensual Anualizada		Trimestral Anualizada		Semestral Anualizada		Anual	
	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos
Noviembre-10	1,89%	40,15%	1,93%	18,85%	1,60%	6,03%	1,71%	-1,44%
Diciembre-10	3,71%	96,30%	2,30%	19,44%	1,95%	21,62%	1,73%	1,29%
Enero-11	2,30%	-38,18%	2,62%	13,59%	2,10%	7,76%	1,71%	-1,33%
Febrero-11	0,99%	-57,01%	2,32%	-11,16%	2,11%	0,43%	1,74%	1,64%
Marzo-11	1,80%	82,88%	1,69%	-27,35%	1,98%	-6,08%	1,77%	1,90%
Abril-11	0,56%	-69,03%	1,11%	-34,04%	1,86%	-6,22%	1,65%	-6,95%
Mayo-11	2,02%	261,72%	1,45%	30,34%	1,87%	1,02%	1,70%	3,34%
Junio-11	1,48%	-26,66%	1,34%	-7,37%	1,50%	-19,80%	1,70%	-0,47%
Julio-11	2,33%	57,38%	1,93%	43,64%	1,50%	0,13%	1,77%	4,48%
Agosto-11	1,48%	-36,50%	1,76%	-9,11%	1,58%	5,18%	1,82%	2,48%
Septiembre-11	2,20%	48,65%	1,99%	13,55%	1,65%	4,23%	1,78%	-1,98%
Octubre-11	1,36%	-38,45%	1,67%	-16,15%	1,78%	8,12%	1,78%	0,17%
Noviembre-11	1,96%	44,62%	1,83%	9,45%	1,78%	-0,50%	1,78%	0,17%
Diciembre-11	2,86%	46,10%	2,05%	11,80%	2,00%	12,68%	1,71%	-4,09%
Enero-12	0,75%	-73,79%	1,88%	-9,34%	1,75%	-12,70%	1,59%	-7,13%
Febrero-12	2,90%	285,75%	2,17%	16,77%	1,98%	13,23%	1,74%	9,37%
Marzo-12	12,53%	332,45%	5,47%	152,54%	3,73%	88,57%	2,62%	50,72%
Abril-12	2,87%	-77,12%	6,16%	12,69%	3,99%	6,92%	2,81%	7,25%
Mayo-12	2,44%	-14,76%	6,05%	-1,87%	4,07%	2,21%	2,85%	1,49%
Junio-12	1,31%	-46,25%	2,19%	-63,76%	3,83%	-6,09%	2,85%	-0,14%
Julio-12	0,46%	-64,81%	1,40%	-36,04%	3,80%	-0,76%	2,71%	-4,81%
Agosto-12	2,70%	485,50%	1,48%	5,71%	3,78%	-0,55%	2,81%	3,69%
Septiembre-12	0,19%	-93,01%	1,12%	-24,56%	1,64%	-56,57%	2,66%	-5,33%
Octubre-12	2,18%	1.055,03%	1,69%	51,07%	1,52%	-7,07%	2,74%	2,74%
Noviembre-12	4,36%	99,54%	2,22%	31,68%	1,83%	20,28%	2,92%	6,84%
Diciembre-12	3,63%	-16,71%	3,36%	51,17%	2,21%	20,73%	2,97%	1,75%
Enero-13	3,66%	0,74%	3,86%	14,78%	2,74%	23,72%	3,20%	7,80%
Febrero-13	0,78%	-78,71%	2,68%	-30,45%	2,42%	-11,54%	3,05%	-4,84%
Marzo-13	1,85%	137,28%	2,09%	-22,24%	2,70%	11,64%	2,11%	-30,85%
Abril-13	3,63%	96,53%	2,07%	-0,86%	2,95%	8,95%	2,17%	2,84%
Mayo-13	0,90%	-75,30%	2,12%	2,37%	2,38%	-19,35%	2,06%	-5,26%
Junio-13	1,36%	51,56%	1,96%	-7,51%	2,00%	-15,82%	2,07%	0,54%
Julio-13	0,53%	-61,12%	0,92%	-52,88%	1,49%	-25,65%	2,08%	0,82%
Agosto-13	1,42%	169,70%	1,10%	18,85%	1,60%	7,46%	1,97%	-5,28%
Septiembre-13	0,27%	-81,18%	0,74%	-32,91%	1,34%	-15,96%	2,00%	1,17%
Octubre-13	1,04%	289,18%	0,91%	23,23%	0,91%	-32,54%	1,91%	-4,21%
Noviembre-13	1,66%	59,35%	0,98%	8,16%	1,03%	13,58%	1,68%	-11,98%
Diciembre-13	1,83%	9,99%	1,50%	52,60%	1,10%	6,90%	1,53%	-9,21%
Enero-14	1,01%	-44,91%	1,49%	-0,53%	1,18%	7,36%	1,31%	-14,27%
Febrero-14	1,20%	18,67%	1,34%	-10,34%	1,14%	-3,30%	1,35%	2,82%

Fecha	Mensual Anualizada		Trimestral Anualizada		Semestral Anualizada		Anual	
	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos
Marzo-14	0,97%	-18,66%	1,05%	-21,42%	1,26%	10,33%	1,28%	-5,35%
Abril-14	3,29%	238,48%	1,80%	71,88%	1,62%	28,81%	1,23%	-3,45%
Mayo-14	2,60%	-21,06%	2,26%	25,62%	1,77%	9,18%	1,36%	10,64%
Junio-14	1,39%	-46,55%	2,41%	6,53%	1,70%	-3,95%	1,36%	-0,07%
Julio-14	2,30%	65,78%	2,08%	-13,63%	1,92%	12,51%	1,50%	10,36%
Agosto-14	0,56%	-75,84%	1,41%	-32,44%	1,82%	-4,96%	1,44%	-4,33%
Septiembre-14	1,55%	178,06%	1,46%	3,84%	1,92%	5,55%	1,54%	7,31%
Octubre-14	0,70%	-55,05%	0,93%	-36,59%	1,50%	-22,07%	1,52%	-1,36%
Noviembre-14	1,17%	68,63%	1,13%	22,22%	1,26%	-15,97%	1,48%	-2,43%
Diciembre-14	1,61%	37,03%	1,15%	1,41%	1,30%	3,02%	1,47%	-1,15%
Enero-15	2,11%	31,51%	1,62%	40,64%	1,26%	-2,93%	1,56%	6,13%
Febrero-15	2,38%	12,50%	2,01%	24,50%	1,56%	23,85%	1,65%	6,17%
Marzo-15	1,16%	-51,35%	1,88%	-6,76%	1,49%	-4,30%	1,68%	1,39%
Abril-15	1,76%	52,34%	1,76%	-6,45%	1,67%	11,80%	1,55%	-7,46%
Mayo-15	0,52%	-70,19%	1,14%	-34,87%	1,57%	-6,06%	1,38%	-10,90%
Junio-15	2,85%	443,24%	1,70%	49,08%	1,78%	13,41%	1,50%	8,54%
Julio-15	1,69%	-40,81%	1,68%	-1,47%	1,70%	-4,22%	1,45%	-3,47%
Agosto-15	1,94%	14,93%	2,15%	27,99%	1,63%	-4,35%	1,56%	7,87%
Septiembre-15	3,14%	62,01%	2,24%	4,42%	1,95%	20,10%	1,68%	7,81%
Octubre-15	0,77%	-75,44%	1,95%	-13,06%	1,80%	-8,14%	1,70%	0,71%
Noviembre-15	0,88%	13,60%	1,60%	-18,09%	1,86%	3,68%	1,68%	-1,12%
Diciembre-15	3,56%	306,16%	1,73%	8,32%	1,97%	6,07%	1,84%	9,72%
Enero-16	1,06%	-70,16%	1,83%	5,89%	1,88%	-4,86%	1,75%	-4,67%
Febrero-16	3,14%	194,92%	2,58%	40,59%	2,07%	10,12%	1,81%	3,31%
Marzo-16	4,01%	27,81%	2,72%	5,63%	2,20%	6,58%	2,04%	12,64%
Abril-16	1,18%	-70,63%	2,77%	1,73%	2,28%	3,40%	2,00%	-2,16%
Mayo-16	0,39%	-67,03%	1,87%	-32,57%	2,21%	-3,20%	2,00%	0,05%
Junio-16	3,25%	737,37%	1,60%	-14,14%	2,15%	-2,49%	2,03%	1,45%
Julio-16	2,58%	-20,65%	2,07%	28,88%	2,40%	11,81%	2,10%	3,75%
Agosto-16	1,43%	-44,45%	2,42%	16,89%	2,13%	-11,60%	2,06%	-2,04%
Septiembre-16	2,21%	54,05%	2,06%	-14,58%	1,82%	-14,35%	1,98%	-3,74%
Octubre-16	3,25%	47,14%	2,28%	10,66%	2,16%	18,56%	2,19%	10,29%
Noviembre-16	5,61%	72,83%	3,67%	60,88%	3,02%	39,88%	2,57%	17,42%
Diciembre-16	6,44%	14,72%	5,06%	37,84%	3,54%	17,22%	2,80%	8,96%
Enero-17	2,35%	-63,49%	4,79%	-5,31%	3,51%	-0,96%	2,91%	4,00%
Febrero-17	2,66%	13,32%	3,83%	-20,19%	3,72%	5,99%	2,87%	-1,24%
Marzo-17	5,92%	122,19%	3,64%	-4,91%	4,32%	16,31%	3,02%	5,18%
Abril-17	1,04%	-82,36%	3,22%	-11,54%	3,99%	-7,73%	3,02%	-0,20%
Mayo-17	3,84%	267,53%	3,60%	12,03%	3,70%	-7,32%	3,30%	9,35%
Junio-17	1,93%	-49,70%	2,26%	-37,23%	2,94%	-20,46%	3,19%	-3,18%

Fecha	Mensual Anualizada		Trimestral Anualizada		Semestral Anualizada		Anual	
	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos
Julio-17	3,21%	66,48%	2,98%	31,86%	3,08%	4,76%	3,25%	1,63%
Agosto-17	3,34%	3,92%	2,82%	-5,63%	3,19%	3,61%	3,41%	4,96%
Septiembre-17	4,19%	25,52%	3,56%	26,53%	2,89%	-9,40%	3,57%	4,67%
Octubre-17	1,52%	-63,85%	3,01%	-15,52%	2,98%	2,98%	3,44%	-3,48%
Noviembre-17	4,70%	210,43%	3,48%	15,12%	3,12%	4,77%	3,37%	-2,21%
Diciembre-17	3,10%	-34,00%	3,10%	-10,46%	3,31%	6,22%	3,08%	-8,47%
Enero-18	1,80%	-42,04%	3,20%	3,13%	3,08%	-6,85%	3,04%	-1,36%
Febrero-18	0,97%	-46,30%	1,96%	-38,88%	2,70%	-12,41%	2,91%	-4,34%
Marzo-18	4,28%	342,55%	2,34%	19,84%	2,71%	0,37%	2,76%	-4,99%
Abril-18	1,56%	-63,46%	2,27%	-3,20%	2,72%	0,41%	2,81%	1,88%
Mayo-18	5,05%	223,30%	3,63%	59,81%	2,77%	1,87%	2,91%	3,45%
Junio-18	1,34%	-73,39%	2,66%	-26,75%	2,48%	-10,42%	2,87%	-1,48%
Julio-18	7,41%	451,04%	4,61%	73,53%	3,42%	37,63%	3,21%	11,96%
Agosto-18	1,48%	-80,00%	3,44%	-25,36%	3,51%	2,66%	3,07%	-4,52%
Septiembre-18	1,59%	7,63%	3,53%	2,59%	3,07%	-12,53%	2,86%	-6,82%
Octubre-18	3,00%	88,02%	2,02%	-42,87%	3,31%	7,78%	2,98%	4,24%
Noviembre-18	3,11%	3,64%	2,55%	26,89%	2,98%	-9,85%	2,84%	-4,50%
Diciembre-18	3,45%	11,08%	3,17%	24,12%	3,33%	11,63%	2,87%	0,88%
Enero-19	2,38%	-30,90%	2,97%	-6,34%	2,48%	-25,70%	2,92%	1,78%
Febrero-19	3,68%	54,36%	3,16%	6,40%	2,84%	14,59%	3,14%	7,60%
Marzo-19	0,82%	-77,64%	2,30%	-27,35%	2,72%	-4,13%	2,86%	-8,91%
Abril-19	5,05%	513,97%	3,18%	38,78%	3,08%	12,47%	3,15%	9,92%
Mayo-19	1,33%	-73,62%	2,41%	-24,36%	2,77%	-9,42%	2,84%	-9,60%
Junio-19	3,14%	135,63%	3,18%	31,84%	2,72%	-1,95%	2,99%	5,17%
Julio-19	1,05%	-66,51%	1,84%	-42,13%	2,50%	-7,88%	2,46%	-17,85%
Agosto-19	4,91%	366,73%	3,03%	65,02%	2,70%	7,91%	2,73%	11,27%
Septiembre-19	1,66%	-66,23%	2,54%	-16,16%	2,84%	5,30%	2,74%	0,40%
Octubre-19	3,04%	83,41%	3,20%	25,91%	2,50%	-12,03%	2,75%	0,11%
Noviembre-19	5,37%	76,72%	3,35%	4,65%	3,17%	26,83%	2,93%	6,55%
Diciembre-19	2,74%	-49,00%	3,71%	10,74%	3,11%	-2,08%	2,87%	-1,95%

Bono-A

TAA						
12,00%		2,87%		15,00%		
Fecha	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto
28/01/2020	(*)	0,00 €	(*)	0,00 €	(*)	0,00 €
28/04/2020	975,08 €	0,00 €	237,09 €	0,00 €	1.230,12 €	0,00 €
28/07/2020	1.553,86 €	0,00 €	868,26 €	0,00 €	1.782,60 €	0,00 €
28/10/2020	1.490,99 €	0,00 €	855,36 €	0,00 €	1.695,30 €	0,00 €
28/01/2021	1.430,62 €	0,00 €	842,65 €	0,00 €	1.612,23 €	0,00 €
28/04/2021	1.372,93 €	0,00 €	830,36 €	0,00 €	1.533,50 €	0,00 €
28/07/2021	1.316,55 €	0,00 €	817,05 €	0,00 €	1.457,68 €	0,00 €
28/10/2021	1.262,20 €	0,00 €	803,58 €	0,00 €	1.385,38 €	0,00 €
28/01/2022	1.210,44 €	0,00 €	790,77 €	0,00 €	1.317,00 €	0,00 €
28/04/2022	1.162,01 €	0,00 €	779,56 €	0,00 €	1.253,17 €	0,00 €
28/07/2022	1.114,45 €	0,00 €	767,12 €	0,00 €	1.191,50 €	0,00 €
28/10/2022	1.067,61 €	0,00 €	753,21 €	0,00 €	1.131,80 €	0,00 €
30/01/2023	1.023,02 €	0,00 €	739,99 €	0,00 €	1.075,35 €	0,00 €
28/04/2023	982,28 €	0,00 €	729,50 €	0,00 €	1.023,58 €	0,00 €
28/07/2023	943,17 €	0,00 €	719,14 €	0,00 €	974,35 €	0,00 €
30/10/2023	905,81 €	0,00 €	709,20 €	0,00 €	927,69 €	0,00 €
29/01/2024	869,86 €	0,00 €	699,42 €	0,00 €	883,21 €	0,00 €
29/04/2024	835,99 €	0,00 €	690,58 €	0,00 €	841,50 €	0,00 €
29/07/2024	803,20 €	0,00 €	681,45 €	0,00 €	801,60 €	0,00 €
28/10/2024	770,99 €	0,00 €	671,27 €	0,00 €	10.415,45 €	0,00 €
28/01/2025	740,03 €	0,00 €	661,37 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/04/2025	710,77 €	0,00 €	652,13 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/07/2025	10.503,31 €	0,00 €	642,98 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/10/2025	0,00 €	0,00 €	561,19 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/01/2026	0,00 €	0,00 €	552,03 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/04/2026	0,00 €	0,00 €	544,15 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/07/2026	0,00 €	0,00 €	535,49 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/10/2026	0,00 €	0,00 €	526,71 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/01/2027	0,00 €	0,00 €	517,95 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/04/2027	0,00 €	0,00 €	508,58 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/07/2027	0,00 €	0,00 €	498,66 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/10/2027	0,00 €	0,00 €	490,49 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/01/2028	0,00 €	0,00 €	487,63 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/04/2028	0,00 €	0,00 €	476,32 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/07/2028	0,00 €	0,00 €	470,35 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
30/10/2028	0,00 €	0,00 €	463,83 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
29/01/2029	0,00 €	0,00 €	457,84 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
30/04/2029	0,00 €	0,00 €	452,83 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
30/07/2029	0,00 €	0,00 €	446,42 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
29/10/2029	0,00 €	0,00 €	441,03 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/01/2030	0,00 €	0,00 €	434,39 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
29/04/2030	0,00 €	0,00 €	428,64 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
29/07/2030	0,00 €	0,00 €	9.975,98 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/10/2030	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/01/2031	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/04/2031	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/07/2031	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/10/2031	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/01/2032	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/04/2032	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/07/2032	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/10/2032	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/01/2033	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/04/2033	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/07/2033	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/10/2033	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
30/01/2034	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/04/2034	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/07/2034	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
30/10/2034	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
29/01/2035	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
30/04/2035	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
30/07/2035	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
29/10/2035	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/01/2036	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/04/2036	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/07/2036	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/10/2036	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/01/2037	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/04/2037	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/07/2037	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/10/2037	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28/01/2038	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total	33.045,17 €		35.212,55 €		32.533,01 €	

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



Denominación Fondo: TDA 28, FTA

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		Última Fecha Pago			
1. Activos Morosos por impagos con antigüedad igual o superior a	7000		7002	90	7003	591	7006	641	7009	0,46	7012	0,46	7015	0,49		
2. Activos Morosos por otras razones					7004		7007		7010		7013		7016			
Total Morosos					7005	591	7008	641	7011	0,46	7014	0,46	7017	0,49	7018	
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	7019	12	7020		7021	80.010	7024	81.472	7027	38,36	7030	36,89	7033	38,10		
4. Activos Fallidos por otras razones					7022	282	7025	282	7028	0,14	7031	0,13	7034	0,13		
Total Fallidos					7023	80.292	7026	81.754	7029	38,50	7032	37,01	7035	38,23	7036	Glosario de Términos

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



Denominación Fondo: TDA 28, FTA

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	Limite	% Actual	Última Fecha Pago	Referencia Folleto
Amortización secuencial: series	0854	0858	1858	2858
SERIE C - E50377930021	16,00	15,29	15,29	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE B - E50377930013	16,00	15,29	15,29	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE D - E50377930039	3,00	12,50	12,25	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE D - E50377930039	1,50	0,46	0,40	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE B - E50377930013	10,00	28,50	29,14	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE C - E50377930021	1,50	0,46	0,40	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE E - E50377930047	1,50	0,46	0,40	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE E - E50377930047	10,00	28,50	29,14	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE B - E50377930013	1,50	0,46	0,40	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE E - E50377930047	3,00	12,50	12,25	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE B - E50377930013	3,00	12,50	12,25	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE D - E50377930039	10,00	28,50	29,14	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE E - E50377930047	16,00	15,29	15,29	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE D - E50377930039	16,00	15,29	15,29	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE C - E50377930021	10,00	28,50	29,14	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE C - E50377930021	3,00	12,50	12,25	Nota de Valores 4.9.2.1.2
Diferimiento/postergamiento intereses: series	0855	0859	1859	2859
SERIE B - E50377930013	12,15	29,84	29,84	Modulo Adicional a la Nota de Valores 3.4.6.2
SERIE C - E50377930021	9,12	29,84	29,84	Modulo Adicional a la Nota de Valores 3.4.6.2
SERIE D - E50377930039	6,09	29,84	29,84	Modulo Adicional a la Nota de Valores 3.4.6.2
SERIE E - E50377930047	4,60	29,84	29,84	Modulo Adicional a la Nota de Valores 3.4.6.2
No Reducción del Fondo de Reserva	0856	0860	1860	2860
		0,00	0,00	3.4.2.2. Modulo Adicional
OTROS TRIGGERS	0857	0861	1861	2861

Cuadro de texto libre



Informe de cumplimiento de las reglas de funcionamiento de TDA 28, Fondo de Titulización de Activos.

Amortización de los valores emitidos: En la última Fecha de Pago, y de acuerdo al apartado 4.9 de la Nota de Valores del Folleto de Emisión, se realizó una amortización secuencial de las Series de Bonos. La totalidad de la Cantidad Disponible para Amortizar se aplicó a la serie A.

Condiciones para Diferimiento en el pago de intereses de las Series de Bonos subordinadas: El pago de los intereses de los bonos de la Serie B, de la Serie C, de la Serie D y de la Serie E se encuentra postergado, pasando de la posición 5ª a la posición 10ª, de la posición 6ª a la posición 11ª, de la posición 7ª a la posición 12ª y de la posición 8ª a la posición 13ª, respectivamente, en el Orden de Prelación de Pagos de acuerdo al apartado 3.4.6.2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores del Folleto de Emisión.

Los ratios y triggers referentes a las reglas de funcionamiento del Fondo previstos en el Folleto de Emisión se encuentran en los Estados S.05.4 cuadros A y B.

Fondo de Reserva: el Nivel del Fondo de Reserva Requerido no se ha reducido en la última Fecha de Pago del año, por no cumplirse las condiciones fijadas para ello en el apartado 3.4.2.2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores del Folleto de Emisión.

Tras la última Fecha de Pago del Fondo, el Fondo de Reserva se encuentra por debajo de su Nivel Requerido, habiéndose utilizado esta mejora de crédito de acuerdo al Orden de Prelación de Pagos contenido en el apartado 3.4.6.2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores del Folleto de Emisión.

El nivel mínimo del Fondo de Reserva (Nivel Requerido) y el nivel del Fondo de Reserva constituido (Fondo de Reserva disponible tras la última fecha de pago) se encuentran detallados en el Estado S.05.3 Cuadro A.

Déficit de amortización: En la última Fecha de Pago, el Déficit de Amortización del Fondo, consistente en la diferencia existente entre el saldo de cartera no fallida y el saldo de bonos, asciende a 104.297.379€.

Contrapartidas: Durante el periodo, 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 TDA 28, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS (FONDO EN LIQUIDACIÓN) correspondientes al ejercicio anual 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