



# Informe de Auditoría Madrid Residencial II, Fondo de Titulización de Activos

(Junto con las cuentas anuales e informe de gestión del Fondo Madrid Residencial II, 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 Madrid Residencial II TDA, Fondo de Titulización de Activos (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.

<b>Deterioro de los activos titulizados</b> 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"><li>– Solicitud de confirmación a la entidad cedente sobre la existencia de los Activos Titulizados.</li><li>– Evaluación de la integridad y exactitud de los Activos Dudosos.</li><li>– Recálculo del deterioro de acuerdo a la normativa aplicable (Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores).</li></ul>



**Gestión de tesorería**

Véanse Notas 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>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>	<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"><li>- 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.</li><li>- 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.</li><li>- 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).</li></ul>



## 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 Madrid Residencial II, Fondo de Titulización de Activos en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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



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

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

## INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

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

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

### Periodo de contratación

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

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdos de la Junta General de Accionistas para el periodo de tres años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010.

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



**MADRID RESIDENCIAL II, F.T.A**



## ÍNDICE

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

MADRID RESIDENCIAL II, F.T.A.  
Balance  
31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		2019	2018
<b>ACTIVO</b>			
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>332.808</b>	<b>357.436</b>
<b>I. Activos financieros a largo plazo</b>	<b>6</b>	<b>332.808</b>	<b>357.436</b>
Activos titulizados		328.664	353.407
Certificados de transmisión de hipoteca		323.849	348.048
Activos dudosos – principal-		4.825	5.392
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(10)	(33)
Derivados	<b>11</b>	4.144	4.029
Derivados de cobertura		4.144	4.029
<b>II. Activos por impuestos diferido</b>		-	-
<b>III. Otros activos no corrientes</b>		-	-
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>59.317</b>	<b>78.109</b>
<b>IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>7</b>	<b>5.357</b>	<b>5.422</b>
<b>V. Activos financieros a corto plazo</b>	<b>6</b>	<b>19.188</b>	<b>18.626</b>
Activos titulizados		18.184	18.262
Certificados de transmisión de hipoteca		17.339	17.433
Activos dudosos – principal-		906	874
Activos dudosos –intereses-		15	18
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(143)	(145)
Intereses y gastos devengados no vencidos		59	74
Intereses vencidos e impagados		8	8
Derivados	<b>11</b>	436	204
Derivados de cobertura		436	204
Otros Activos financieros		568	160
Deudores y otras cuentas a cobrar		565	158
Otros		3	2
<b>VI. Ajustes por periodificaciones</b>		-	-
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>8</b>	<b>34.772</b>	<b>54.061</b>
Tesorería		34.772	54.061
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>392.125</b>	<b>435.545</b>

MADRID RESIDENCIAL II, F.T.A.  
Balance  
31 de diciembre

PASIVO	Nota	Miles de euros	
		2019	2018
<b>A) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>366.558</b>	<b>410.286</b>
<b>I. Provisiones a largo plazo</b>		-	-
<b>II. Pasivos financieros a largo plazo</b>	<b>9</b>	<b>366.558</b>	<b>410.286</b>
Obligaciones y otros valores emitidos		184.859	208.344
Series no subordinadas		184.859	208.344
Deudas con entidades de crédito		181.699	201.942
Préstamo subordinado		39.625	60.291
Otras deudas con entidades de crédito		144.000	144.000
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		(1.926)	(2.349)
<b>III. Pasivo por impuesto diferido</b>		-	-
<b>B) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>21.061</b>	<b>21.109</b>
<b>IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b>		-	-
<b>V. Provisiones a corto plazo</b>		-	-
<b>VI. Pasivos financieros a corto plazo</b>	<b>9</b>	<b>21.024</b>	<b>21.041</b>
Obligaciones y otros valores emitidos		18.246	18.328
Series no subordinadas		18.246	18.307
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	21
Deudas con entidades de crédito		2.778	2.713
Intereses y gastos devengados no vencidos		31	57
Intereses vencidos e impagados		2.747	2.656
Derivados		-	-
Derivados de cobertura		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Otros		-	-
<b>VII. Ajustes por periodificaciones</b>		<b>37</b>	<b>68</b>
Comisiones		11	12
Comisión sociedad gestora		5	6
Comisión administrador		4	4
Comisión agente financiero/pagos		2	2
Otros		26	56
<b>C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>4.506</b>	<b>4.150</b>
<b>VIII. Activos financieros disponibles para la venta</b>		-	-
<b>IX. Coberturas de flujos de efectivo</b>	<b>11</b>	4.506	4.150
<b>X. Otros ingresos/ganancias y gastos /pérdidas reconocidos</b>		-	-
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>392.125</b>	<b>435.545</b>



MADRID RESIDENCIAL II F.T.A.  
 Cuenta de Pérdidas y Ganancias  
 31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		2019	2018
<b>1. Intereses y rendimientos asimilados</b>		<b>1.883</b>	<b>1.918</b>
Activos titulizados	<b>6</b>	1.883	1.918
<b>2. Intereses y cargas asimilados</b>	<b>9</b>	<b>(574)</b>	<b>(735)</b>
Obligaciones y otros valores emitidos		(126)	(182)
Deudas con entidades de crédito		(410)	(467)
Otros pasivos financieros		(38)	(86)
<b>3. Resultado de operaciones de cobertura de flujos efectivo (neto)</b>	<b>11</b>	<b>193</b>	<b>400</b>
<b>A) MARGEN DE INTERESES</b>		<b>1.502</b>	<b>1.583</b>
<b>4. Resultado de operaciones financieras (neto)</b>		-	-
<b>5. Diferencias de cambio (neto)</b>		-	-
<b>6. Otros ingresos de explotación</b>		<b>16</b>	<b>16</b>
<b>7. Otros gastos de explotación</b>		<b>(616)</b>	<b>(646)</b>
Servicios exteriores		(486)	(515)
Servicios de profesionales independientes		(486)	(515)
Otros gastos de gestión corriente		(130)	(131)
Comisión sociedad gestora		(69)	(66)
Comisión administrador		(38)	(40)
Comisión agente financiero/pagos		(19)	(20)
Otros gastos		(4)	(5)
<b>8. Deterioro de activos financieros (neto)</b>		<b>(938)</b>	<b>(603)</b>
Deterioro neto de activos titulizados	<b>6</b>	(938)	(603)
<b>9. Dotaciones a provisiones (neto)</b>		-	-
<b>10. Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta</b>	<b>7</b>	<b>459</b>	<b>405</b>
<b>11. Repercusión de pérdidas (ganancias)</b>	<b>10</b>	<b>(423)</b>	<b>(755)</b>
<b>B) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		-	-
<b>12. Impuesto sobre beneficios</b>		-	-
<b>C) RESULTADO DEL PERIODO</b>		-	-

MADRID RESIDENCIAL II, F.T.A.  
Estado de Flujos de Efectivo  
31 de diciembre

	Miles de euros	
	2019	2018
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.463</b>	<b>1.601</b>
<b>1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones</b>	<b>1.573</b>	<b>1.712</b>
Intereses cobrados de los activos titulizados	1.902	1.930
Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos	(146)	(180)
Cobros por operaciones de derivados de cobertura	201	381
Pagos por operaciones de derivados de cobertura	-	-
Intereses pagados por deudas con entidades de crédito	(345)	(327)
Otros intereses cobrados y pagados	(39)	(92)
<b>2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados</b>	<b>(126)</b>	<b>(127)</b>
Comisión sociedad gestora	(69)	(66)
Comisión administrador	(38)	(40)
Comisión agente financiero/pagos	(19)	(20)
Otras comisiones	-	(1)
<b>3. Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
Otros cobros de explotación	16	16
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN/ FINANCIACIÓN</b>	<b>(20.752)</b>	<b>132</b>
<b>4. Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización</b>	-	-
<b>5. Flujos de caja por adquisición de activos financieros</b>	-	-
<b>6. Flujos de caja netos por amortizaciones y procedentes de otros activos</b>	<b>435</b>	<b>598</b>
Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados	12.836	13.445
Cobros por amortización anticipada de activos titulizados	9.281	5.702
Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados	643	793
Cobros netos procedentes de activos recibidos por ejecución de garantías	1.221	1.199
Pagos por amortización de obligaciones y otros valores emitidos	(23.546)	(20.541)
<b>7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo</b>	<b>(21.187)</b>	<b>(466)</b>
Pagos por amortización deudas con entidades de crédito	(20.666)	-
Pagos a Administraciones públicas	-	-
Otros cobros y pagos	(521)	(466)
<b>C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>(19.289)</b>	<b>1.733</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo.	<b>8</b> 54.061	52.328
Efectivo o equivalentes al final del periodo.	<b>8</b> 34.772	54.061

MADRID RESIDENCIAL II, F.T.A.  
Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos  
31 de diciembre

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Miles de euros	
	2019	2018
<b>1. Activos financieros disponibles para la venta</b>	-	-
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	-	-
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>2. Cobertura de los flujos de efectivo</b>		
Ganancias/(pérdidas) por valoración		
Importe bruto de las ganancias/(pérdidas) por valoración	549	(1.624)
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	(193)	(400)
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período	(356)	2.024
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>3. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos</b>	-	-
Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance del periodo	-	-
Importe bruto de las ganancias/(pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período	-	-
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (1+2+3)</b>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>



MADRID RESIDENCIAL II, Fondo de Titulización de Activos

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

## **1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD**

### **a) Constitución y objeto social**

Madrid RESIDENCIAL II, Fondo de Titulización de Activos, (en adelante el Fondo) se constituyó mediante escritura pública el 29 de junio de 2010, con carácter de fondo cerrado por el activo y por el pasivo, agrupando Activos Titulizados cedidos por la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (en adelante Caja Madrid o el Cedente) por 600.000 miles de euros. La fecha de desembolso que marcó el inicio del devengo de los derechos de sus activos y pasivos fue el 01 de julio de 2010 (véase nota 6).

Tras varios acuerdos firmados durante los ejercicios 2010 y 2011, Caja Madrid ha cedido su negocio bancario a Bankia, S.A., por lo que en adelante, toda información referente a Caja Madrid, será entendida como información correspondiente a Bankia, S.A.

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 24 de junio de 2010, la Comisión Nacional del Mercado de Valores autorizó la constitución del Fondo, e inscribió en los registros oficiales tanto los documentos acreditativos como el folleto informativo correspondiente a la emisión de Bonos de Titulización con cargo al Fondo por 456.000 miles de euros (véase nota 9).

Los Certificados de transmisión de hipotecas corresponden a préstamos hipotecarios que no cumplen uno o varios de los requisitos que exige la Sección 2ª de la Ley 2/1981 del Mercado Hipotecario y las disposiciones que la desarrollan. Se trata, en todos los casos, de préstamos concedidos para la adquisición o rehabilitación de viviendas terminadas sitas en territorio español con garantía de primera hipoteca sobre inmuebles valorados por una Sociedad de Tasación inscrita en el Registro Especial del Banco de España.

El Fondo constituye un patrimonio separado, carente de personalidad jurídica, que está integrado, fundamentalmente, en cuanto a su activo, por los Activos Titulizados y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización emitidos en cuantía y condiciones tal que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo.

El único objeto del Fondo es la transformación de los conjuntos de Activos Titulizados cedidos que adquiere de entidades de crédito, en valores de renta fija a tipo variable, 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 relacionadas a continuación en el apartado Insolvencia del Fondo son los importes que compongan el saldo de la cuenta de tesorería:

1. Cualquier cantidad que corresponda a los certificados de transmisión de hipoteca agrupados en el Fondo (correspondientes a los tres meses naturales inmediatamente anteriores a esa fecha de pago);
2. Las cantidades que compongan en cada momento el fondo de reserva;
3. Los rendimientos producidos por dichos importes;
4. Las cantidades netas y el pago liquidativo percibidos en virtud del contrato de permuta de intereses y cualesquiera otras cantidades que hubiera percibido el Fondo (correspondientes a los tres meses naturales inmediatamente anteriores a esa fecha de pago).

En caso de liquidación del Fondo, estará disponible el importe de la liquidación de los activos del Fondo y serán Recursos Disponibles todos los importes depositados en la Cuenta de Tesorería.

**d) Insolvencia del Fondo**

En caso de insolvencia del Fondo se aplicará el régimen de prelación de pagos, cuyas definiciones y detalles se hayan recogidas en la escritura de constitución del Fondo, establecidos como sigue:

- 1) Pago de los Gastos Ordinarios (excepto el pago de la comisión de la Sociedad Gestora que se sitúa en el segundo (2º) orden de prelación) y Gastos Extraordinarios (suplidos o no por la Sociedad Gestora y debidamente justificados y excepto aquellos que se recojan expresamente en otro concepto del Orden de Prolación de Pagos) e impuestos de los que el Fondo sea el sujeto pasivo.
- 2) Pago de la comisión de la Sociedad Gestora.

- 3) Pago, en su caso, de la Cantidad Neta a pagar por el Fondo en virtud del Contrato de Permuta Financiera de Intereses al que se hace referencia en el apartado 3.4.7.1 del presente Módulo Adicional del Folleto del Fondo y, solamente en el caso de resolución del citado contrato por incumplimiento del Fondo o por ser éste la parte afectada por circunstancias objetivas sobrevenidas previstas en el Contrato de Permuta Financiera de Intereses, abono de la cantidad a satisfacer por el Fondo que corresponda al pago liquidativo, si procede.
- 4) Pago de Intereses de los Bonos.
- 5) Pago de los intereses devengados por el Préstamo B.

El pago de estos intereses del Préstamo B se postergará, pasando a ocupar la posición (7ª) del presente Orden de Prelación de Pagos, en el caso de que:

- a. el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados Fallidos el último día del Período de Cálculo inmediatamente anterior a la Fecha de Pago en cuestión sea superior al 9,95% del saldo inicial de los Certificados en la Fecha de Constitución; y
- b. los Bonos no hubiesen sido amortizados en su totalidad o no fueran a ser totalmente amortizados en esa Fecha de Pago.

La postergación a que se refiere el párrafo anterior se mantendrá en las Fechas de Pago sucesivas hasta la Fecha de Pago en que los Bonos vayan a quedar amortizados en su totalidad. Esto es, en caso de que tengan lugar los supuestos (a) y (b) previstos anteriormente, el pago de intereses ocupará la posición (7ª) del presente Orden de Prelación de Pagos hasta completada la total amortización de los Bonos.

- 6) Retención y aplicación de la Cantidad Disponible para Amortización, con sujeción a lo dispuesto en los apartados 4.9.3 y 4.9.4 de la Nota de Valores del Folleto del Fondo respecto a las reglas de amortización ordinaria y extraordinaria.
- 7) En el caso de que concurra la situación descrita en el número (5º) anterior, pago de los intereses devengados por el Préstamo B.
- 8) Retención de la cantidad suficiente para mantener el Fondo de Reserva Requerido.
- 9) En su caso, abono de la cantidad a satisfacer por el Fondo que corresponda al pago liquidativo por resolución del Contrato de Permuta Financiera de Intereses excepto en los supuestos contemplados en el orden 3º anterior.
- 10) Pago de los intereses devengados por el Préstamo Cupón Corrido.
- 11) Pago de los intereses devengados por el Préstamo para constitución del Fondo de Reserva.
- 12) Pago de los intereses devengados por las disposiciones bajo el Crédito Subordinado.



- 13) Amortización del principal del Préstamo Cupón Corrido.
- 14) Amortización del principal del Préstamo para constitución del Fondo de Reserva.
- 15) Reembolso de las cantidades dispuestas del Crédito Subordinado.
- 16) Pago del Margen de Intermediación Financiera (comisión variable de la entidad cedente) , por una cantidad igual a la diferencia positiva en cada Fecha de Pago entre los Recursos Disponibles y la suma de cantidades comprendidas entre la posición primera (1ª) y la décimo quinta (15ª) del Orden de Prelación de Pagos o del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda.

Otras reglas:

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

- a) Los Recursos Disponibles se aplicarán a los distintos conceptos mencionados, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago.
- b) Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente Fecha de Pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto de que se trate.
- c) Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas Fechas de Pago no devengarán intereses adicionales.

**e) Gestión del Fondo**

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

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

**f) Administrador de los activos titulizados**

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

**g) Agente financiero del Fondo**

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

- i) Realizar los pagos de intereses y amortización del principal de los Bonos y del préstamo B, así como cualesquiera otros a las entidades que corresponda, en la correspondiente Fecha de Pago, una vez recibidas las oportunas instrucciones de la Sociedad Gestora.
- ii) En cada una de las Fechas de Determinación, comunicar a la Sociedad Gestora el tipo de Interés de Referencia que servirá de base para el cálculo del Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos y al préstamo B en cada Periodo de Devengo de Intereses correspondiente.

Durante los primeros meses del ejercicio 2011, las agencias de calificación Moody's y Standard and Poor's rebajaron la calificación crediticia de Caja Madrid, lo que afectó al Contrato de Servicios Financieros. Con fecha 11 de mayo de 2011 se procedió a sustituir a Caja Madrid en todas sus funciones por Bankinter para lo cual se suscribió un Contrato de Servicios Financieros entre Caja Madrid, Bankinter y el Fondo.

Durante los últimos meses de 2011, las agencias de calificación Standard and Poor's rebajaron la calificación crediticia de Bankinter, lo que afectó al Contrato de Servicios Financieros. Con fecha 4 de enero de 2012 se procedió a sustituir a Bankinter en todas sus funciones por Banco Santander para lo cual se suscribió un Contrato de Servicios Financieros entre Bankia, Bankinter, Banco Santander y el Fondo.

Durante el ejercicio 2012, las agencias de calificación Moody's y Standard and Poor's rebajaron la calificación crediticia del Banco Santander, lo que ha afectado al Contrato de Servicios Financieros. Con fecha 24 de octubre de 2012, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, Bankia, como único titular de la totalidad de los Bonos emitidos por el Fondo y Banco Santander, acordaron modificar el Contrato de Servicios Financieros al objeto de adecuar los criterios actuales y que por lo tanto, Banco Santander siguiera siendo contraparte elegible, por lo que se suscribió un contrato de novación modificativa no extintiva del Contrato de Servicios Financieros.

Posteriormente, el 17 de diciembre de 2014, se procedió a sustituir a Banco Santander S.A. ("Banco Santander") en todas sus funciones por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. ("BBVA") para lo cual se suscribió un Contrato de subrogación y novación modificativa no extintiva del Contrato de Prestación de Servicios Financieros entre Bankia, S.A., Banco Santander, BBVA y el Fondo. Asimismo, se procedió a traspasar los saldos depositados en la Cuenta de Tesorería abierta a nombre del Fondo en Banco Santander a la nueva cuenta abierta en BBVA.

El 15 de diciembre de 2017 se procedió a sustituir a Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (“BBVA”) en todas sus funciones por Banco Santander S.A. (“Banco Santander”) para lo cual se ha suscrito un Contrato de subrogación y novación modificativa no extintiva del Contrato de Prestación de Servicios Financieros entre Bankia, S.A., Banco Santander, BBVA y el Fondo. Asimismo, se procedió a traspasar los saldos depositados en la Cuenta de Tesorería abierta a nombre del Fondo en a BBVA la nueva cuenta abierta en Banco Santander.

El 21 de diciembre de 2018 se ha procedido a sustituir a Banco Santander en todas sus funciones por Bankia, para lo cual se ha suscrito un Contrato de Servicios Financieros entre Bankia y el Fondo. Asimismo, se ha procedido a traspasar los saldos depositados en la Cuenta de Tesorería abierta a nombre del Fondo en Banco Santander a la nueva cuenta abierta en Bankia.

#### **h) Contraparte del swap**

La Sociedad Gestora concertó en representación y por cuenta del Fondo, con Caja Madrid un Contrato de Permuta Financiera de Intereses o Swap.

Durante los primeros meses del ejercicio 2011, las agencias de calificación Moody’s y Standard and Poor’s rebajaron la calificación crediticia de Caja Madrid, lo que afectó al Contrato de Permuta Financiera. Con fecha 10 de mayo de 2011, se procedió a sustituir a Caja Madrid en todas sus obligaciones por BBVA.

Durante el ejercicio 2012, las agencias de calificación Moody’s y Standard and Poor’s han rebajado la calificación crediticia de BBVA, lo que ha afectado al Contrato de Permuta Financiera. Tras este hecho, por solicitud de Bankia, como único titular de la totalidad de los bonos emitidos por el Fondo, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y BBVA han acordado modificar el Contrato de Permuta Financiera con objeto de adaptarlo al criterio actual de las agencias de calificación y de modificar los supuestos de descenso de calificación. Asimismo, se procedió a abrir una cuenta en Banco Santander para el depósito de colateral, de acuerdo con lo establecido en el folleto (véanse notas 8 y 9). Durante el ejercicio 2014 S&P subió la calificación a BBVA de BBB- a BBB por lo que BBVA dejó de precisar depósito de colateral a favor del Fondo.

#### **i) Contraparte de los préstamos y crédito subordinado**

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió de Caja Madrid tres préstamos y un crédito subordinado.

## **j) Normativa legal**

El Fondo está regulado conforme a:

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

## **k) Régimen de tributación**

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

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

### **a) Imagen fiel**

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

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

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

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

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

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

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

- Las pérdidas por deterioro de activos financieros (nota 3.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 estados de ingresos y gastos reconocidos.

**e) Elementos recogidos en varias partidas**

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

### **3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS**

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

#### **a) Empresa en funcionamiento**

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

#### **b) Reconocimiento de ingresos y gastos**

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

#### **c) Corriente y no corriente**

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

#### **d) Activos dudosos**

El valor en libros de los epígrafes de “Activos dudosos” 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 clasificarán 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 valorarán inicialmente por su valor razonable. Este valor razonable es el precio de la transacción, que equivaldrá 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 valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

#### **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 clasificarán, 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 registrarán 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, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

#### Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán 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 otras 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 otras 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 podrá realizar, una vez dado de baja el activo afectado, por el importe correspondiente a los ingresos en él acumulados.

#### **h) Comisión variable**

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

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

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

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

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

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

#### **i) Ajustes por periodificación**

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

#### **j) Impuesto sobre Sociedades**

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

#### **k) Cobertura contable**

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.

En relación a los derivados financieros de activo se toma en cuenta entre otros, el riesgo de crédito o impago y el riesgo de liquidez. De acuerdo con lo establecido en el folleto de emisión de los bonos emitidos por el Fondo, este riesgo está mitigado al estar previsto mecanismos de actuación en el caso de que la contraparte de los derivados financieros no hiciera frente a sus obligaciones de pago, o cuando se rebajase por debajo de un determinado nivel la calificación crediticia de dicha contraparte; entre estos mecanismos se incluye la sustitución de la contraparte del derivado financiero.

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

De acuerdo con el apartado 9 de la norma 16<sup>a</sup> 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 instrumento 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 instrumento o figuren en la información facilitada al titular de los pasivos emitidos por el Fondo, se tienen en cuenta los flujos que se obtendrían de su realización, menos el importe de los costes necesarios para su obtención y posterior venta, con independencia de la probabilidad de la ejecución de la garantía.

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

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

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

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

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

- Tratamiento general

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

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

- Operaciones con garantía inmobiliaria

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

- (i) Vivienda terminada residencia habitual del prestatario. Incluye las viviendas con cédula de ocupación en vigor donde el prestatario vive habitualmente y tiene los vínculos personales más fuertes. La estimación del valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 80%.
- (ii) Fincas rústicas en explotación, y oficinas, locales y naves polivalentes terminadas. Incluye terrenos no declarados como urbanizables en los que no está autorizada la edificación para usos distintos a su naturaleza agrícola, forestal o ganadera; así como los inmuebles de uso polivalente, vinculados o no a una explotación económica, que no incorporan características o elementos constructivos que limiten o dificulten su uso polivalente y por ello su fácil realización en efectivo. La estimación del valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 70%.

- (iii) Viviendas terminadas (resto). Incluye las viviendas terminadas que, a la fecha a que se refieren los estados financieros, cuentan con la correspondiente cédula de habitabilidad u ocupación expedida por la autoridad administrativa correspondiente pero que no están calificadas para su consideración en el apartado (i) anterior. El valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 60%.
- (iv) Parcelas, solares y resto de activos inmobiliarios. El valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación ponderado por un 50%.
- (v) En el supuesto en que la Sociedad Gestora no haya recibido la información necesaria para determinar el tipo de bien sobre el que recae la garantía, el valor de los derechos recibidos en garantía será como máximo el valor de tasación, ponderado por un 80%.

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

La Sociedad Gestora ajusta, al alza o a la baja, el importe que resulte de aplicar lo previsto en los apartados anteriores cuando dispone de evidencias objetivas adicionales sobre el deterioro de valor de los activos. Las operaciones de importe significativo para el Fondo se analizan individualmente. El importe de la provisión no podrá ser inferior al que resulta de la aplicación a los activos dudosos de los porcentajes mínimos de coberturas por calendario de morosidad. No obstante, durante los ejercicios 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 registrará, 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 serán, al menos, del 25% de su valor razonable. En estos supuestos se presumirá 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 clasificarán 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 la constitución, la Sociedad Gestora, por cuenta del Fondo, contrató una permuta financiera que intercambia los flujos de los préstamos por el 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 dispone de mecanismos minimizadores del mismo, préstamos subordinados y crédito subordinado, 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 instrumentos 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 gestionado por Titulización de Activos S.G.F.T., S.A. y recogida en el folleto de emisión, las pérdidas ocasionadas por la materialización de este riesgo serán repercutidas de acuerdo con el sistema de prelación de pagos a los acreedores del Fondo, por lo que dichas pérdidas no tendrían impacto patrimonial en el Fondo.

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

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

	Miles de euros	
	2019	2018
Activos titulizados	346.848	371.669
Derivados de cobertura	4.580	4.233
Otros activos financieros	568	160
Efectivo y otros líquidos equivalentes	34.772	54.061
Total Riesgo	<u>386.768</u>	<u>430.123</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		
	Corriente	No corriente	Total
Activos titulizados			
Certificados de transmisión de hipoteca	17.339	323.849	341.188
Activos dudosos – principal	906	4.825	5.731
Activos dudosos – intereses	15	-	15
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(143)	(10)	(153)
Intereses y gastos devengados no vencidos	59	-	59
Intereses vencidos e impagados	8	-	8
	<u>18.184</u>	<u>328.664</u>	<u>346.848</u>
Otros activos financieros			
Deudores y otras cuentas a cobrar	565	-	565
Otros	3	-	3
	<u>568</u>	<u>-</u>	<u>568</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	436	4.144	4.580
	<u>436</u>	<u>4.144</u>	<u>4.580</u>
	Miles de euros		
	2018		
	Corriente	No corriente	Total
Activos titulizados			
Certificados de transmisión de hipoteca	17.433	348.048	365.481
Activos dudosos – principal	874	5.392	6.266
Activos dudosos – intereses	18	-	18
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(145)	(33)	(178)
Intereses y gastos devengados no vencidos	74	-	74
Intereses vencidos e impagados	8	-	8
	<u>18.262</u>	<u>353.407</u>	<u>371.669</u>
Otros activos financieros			
Deudores y otras cuentas a cobrar	158	-	158
Otros	2	-	2
	<u>160</u>	<u>-</u>	<u>160</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	204	4.029	4.233
	<u>204</u>	<u>4.029</u>	<u>4.233</u>

## 6.1 Activos titulizados

Los certificados de transmisión de hipoteca tienen las siguientes características:

- El Fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Están representados por un título múltiple representativo de los certificados.
- El cedente se compromete a sustituir, cada doce meses, el título múltiple emitido por él mismo, representativo de los certificados de transmisión de hipoteca, por uno nuevo que recoja las nuevas características de las mismas como consecuencia de las modificaciones habidas en los tipos de interés y en los principales de los préstamos hipotecarios.
- El cedente, tan pronto como tenga conocimiento de que alguno de los 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 nuevos 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 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 certificado.
- Los préstamos hipotecarios devengan intereses a tipos variables o a tipos fijos y no tienen establecido ningún límite en el tipo de interés aplicable.
- 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 el cedente al Fondo de las cantidades recibidas por los préstamos hipotecarios que administre se realiza de la siguiente forma:
  - a) Caja Madrid (actualmente Bankia) realiza sus ingresos de forma diaria.
  - b) La cantidad total que el cedente debe 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 éste Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente anterior, la Sociedad Gestora calculará la cantidad que el Cedente le tendría que haber entregado por las cantidades recibidas de los Préstamos Hipotecarios durante el Período de Cálculo anterior. La primera fecha de cálculo fue el 20 de julio de 2010.
- 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 los Certificados.
- Los certificados de transmisión de hipoteca solo pueden ser transmitidos a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridas por el público no especializado.
- Los certificados representados en un título múltiple se encuentran depositados en el Agente Financiero.
- Tales Préstamos hipotecarios, por sus características, no cumplen todos los requisitos de la Sección Segunda de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, reguladora del Mercado Hipotecario (la "Ley del Mercado Hipotecario") 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").
- Las características mínimas que debieron cumplir los Activos titulizados que se recogen en la escritura de constitución del Fondo fueron revisadas mediante la aplicación de procedimientos estadísticos por los auditores designados por la Sociedad Gestora del Fondo, habiendo emitido éstos un informe al concluir dicha revisión.
- 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 01 de julio de 2010.
- En caso de liquidación anticipada del Fondo, el Cedente tendrá derecho de tanteo para recuperar 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 los certificados de transmisión de hipoteca.

- El cedente, respecto a los Préstamos Hipotecarios que administre, se comprometerá frente a la Sociedad Gestora y al Fondo, en la Escritura de Constitución del mismo, a:
  - (i) Realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los Préstamos Hipotecarios, ya sea en vía judicial o extrajudicial, en las condiciones establecidas en el siguiente apartado.
  - (ii) Realizar cuantos actos sean necesarios para mantener o ejecutar las garantías y obligaciones que se deriven de los Préstamos Hipotecarios.

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

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el movimiento de los activos titulizados ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	2019			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Activos titulizados				
Certificados de transmisión de hipoteca	365.481	-	(24.293)	341.188
Activos dudosos - principal	6.266	-	(535)	5.731
Activos dudosos - intereses	18	-	(3)	15
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(178)	-	25	(153)
Intereses y gastos devengados no vencidos	74	1.881	(1.896)	59
Intereses vencidos e impagados	8	-	-	8
	<u>371.669</u>	<u>1.881</u>	<u>(26.702)</u>	<u>346.848</u>

	Miles de euros			
	2018			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Activos titulizados				
Certificados de transmisión de hipoteca	385.589	-	(20.108)	365.481
Activos dudosos - principal	6.935	-	(669)	6.266
Activos dudosos - intereses	23	-	(5)	18
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(249)	-	71	(178)
Intereses y gastos devengados no vencidos	81	1.911	(1.918)	74
Intereses vencidos e impagados	9	-	(1)	8
	<u>392.388</u>	<u>1.911</u>	<u>(22.630)</u>	<u>371.669</u>

El saldo registrado como disminuciones de los certificados de transmisión de hipoteca, incluye a 31 de diciembre de 2019, 1.659 miles de euros (2018: 1.004 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 activos titulizados fallidos durante los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Saldo inicial	13.506	12.927
Adiciones	933	579
Recuperaciones de fallidos en efectivo	-	-
Recuperaciones de fallidos por adjudicaciones o adquisición de activos	-	-
Saldo final	<u>14.439</u>	<u>13.506</u>

Al 31 de diciembre de 2019 la tasa de amortización anticipada del conjunto de los certificados de transmisión de hipoteca fue del 2,59% (1,50% al 31 de diciembre de 2018).

Al 31 de diciembre de 2019 el tipo de interés medio de los activos titulizados era del 0,53% (0,51% al 31 de diciembre de 2018), con un tipo de interés nominal máximo de 5,50% (5,50% al 31 de diciembre de 2018) y mínimo de 0,01% (0,01% al 31 de diciembre de 2018).

Durante el ejercicio 2019 se han devengado intereses de activos titulizados por importe de 1.883 miles de euros (2018: 1.918 miles de euros), de los que 59 miles de euros (2018: 74 miles de euros), se encuentran pendientes de vencimiento y 8 miles de euros se encuentran vencidos e impagados (2018: 8 miles de euros), estando registrados en el epígrafe “Activos titulizados” del activo del balance de situación 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 2018 y 2017 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Saldo inicial	(178)	(249)
Dotaciones	-	-
Recuperaciones	4	12
Trasposos a fallidos	21	59
Saldo final	<u>(153)</u>	<u>(178)</u>

Al 31 de diciembre de 2019, la pérdida imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionada con los activos deteriorados es de 938 miles de euros (2018: pérdida de 603 miles de euros), registrada en el epígrafe “Deterioro neto de activos titulizados”, que se compone de:

	Miles de euros	
	2019	2018
Deterioro activos titulizados	-	-
Reversión de deterioro	4	12
Beneficio (pérdida) neto procedente de activos fallidos	(913)	(519)
Corrección de valor por deterioro de activos no corrientes mantenidos para la venta	(29)	(96)
Deterioro neto activos titulizados	(938)	(603)

A 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018, 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 17.996 miles de euros (2018: 16.137 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 4.366 miles de euros (2018: 4.702 miles de euros).

La “Recuperación de intereses no reconocidos” en el ejercicio 2019 ha ascendido a 3 miles de euros (2018: 6 miles de euros).

Ni a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018 se han producido reclasificaciones de activos.

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

	Miles de euros							
	2019							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025 a 2029	Resto	Total
Activos titulizados	18.245	14.145	14.195	14.237	14.241	70.794	201.062	346.919

	Miles de euros							
	2018							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024 a 2028	Resto	Total
Activos titulizados	18.307	14.150	14.223	14.289	14.335	71.704	224.739	371.747

## 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	5.422	5.886
Altas	726	426
Bajas	(791)	(890)
Saldo final	<u>5.357</u>	<u>5.422</u>

La diferencia entre los saldos iniciales y finales de activos no corrientes mantenidos para la venta para el ejercicio 2019, por importe de 5.422 miles de euros y 5.357 miles de euros, respectivamente, se explica por altas por importe de 726 miles de euros (1.544 miles de euros de importe bruto de activos titulizados dados de baja, menos 20 miles de euros de correcciones por deterioro, menos 798 miles de euros de pérdidas como consecuencia del alta del adjudicado) y las bajas de 791 miles de euros (1.221 miles de euros correspondientes al precio de venta, 29 miles de euros correspondientes a las correcciones de valor por deterioro como consecuencia de valoraciones posteriores de los activos adjudicados, y menos 459 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 5.886 miles de euros y 5.422 miles de euros, respectivamente, se explica por altas por importe de 426 miles de euros (898 miles de euros de importe bruto de activos titulizados dados de baja, menos 60 miles de euros de correcciones por deterioro, menos 412 miles de euros de pérdidas como consecuencia del alta del adjudicado) y las bajas de 890 miles de euros (1.199 miles de euros correspondientes al precio de venta, 96 miles de euros correspondientes a las correcciones de valor por deterioro como consecuencia de valoraciones posteriores de los activos adjudicados, menos 405 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 459 miles de euros (405 miles de euros de ganancia neta durante el ejercicio 2018), 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		% de activos valorados según tasaciones	Plazo medio ponderado estimado para su venta	Miles de euros	
	Valor en Libros	Resultado imputado en el periodo (**)			Costes de adjudicación en el Ejercicio	Importe en libros de los activos con antigüedad tasación superior a 2 años
Hasta 500.000	5.357	(798)	100,00%	(*)	23	3.573
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 913 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		% de activos valorados según tasaciones	Plazo medio ponderado estimado para su venta	Miles de euros	
	Valor en Libros	Resultado imputado en el periodo (**)			Costes de adjudicación en el Ejercicio	Importe en libros de los activos con antigüedad tasación superior a 2 años
Hasta 500.000	5.422	(412)	99,09%	(*)	20	2.909
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 519 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 de los inmuebles adjudicados pertenece al Fondo. Hasta el ejercicio 2013 si bien, algunos inmuebles fueron inscritos a nombre de la Entidad Cedente actuando en todo momento por cuenta y en interés del Fondo motivado, fundamentalmente, por dos razones:

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

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

No obstante lo anterior, tal y como queda recogido en los compromisos asumidos por la Entidad Cedente en el convenio de reconocimiento de titularidad de fecha 30 de marzo de 2012, la Entidad Cedente se comprometió a habilitar los procesos necesarios para que las nuevas adjudicaciones de inmuebles resultaran en la inscripción directa a nombre del fondo, comenzando a partir del 01 de julio del 2012 a ceder al remate de los inmuebles directamente al fondo.

A fecha de formulación de esta memoria, según indicaciones de Bankia, del total de inmuebles recogidos en los convenios de reconocimiento de titularidad, queda 1 inmueble sin vender.

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

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.

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

No obstante, el importe calculado por el administrador de los activos adjudicados, conciliado a su vez por la Sociedad Gestora, ha sido provisionado a la espera de satisfacer el pago. A 31 de diciembre de 2019 el importe provisionado asciende a 19 miles de euros (2018: 52 miles de euros).

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.

## 8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo que figura en el balance de situación al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se corresponde con el efectivo depositado en una cuenta de tesorería en el Agente Financiero (ver Nota 1.g). Devenga un tipo de interés anual fijo de -0,08% (2018: -0,08%) y se liquida el 22 de febrero, 22 de mayo, 22 de agosto y 22 de noviembre.

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

	Miles de euros	
	2019	2018
Tesorería	34.772	54.061
Otros activos líquidos equivalentes	-	-
	<u>34.772</u>	<u>54.061</u>

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no se han devengado intereses de la cuenta de tesorería por importe significativo.

Como mecanismo de garantía y con la finalidad de permitir los pagos a realizar de acuerdo con el orden de prelación de pagos se constituyó un fondo de reserva en la fecha de desembolso, por un importe de 60.000 miles de euros. Durante los tres primeros años desde la fecha de desembolso, el importe requerido será el fondo de reserva inicial. Una vez transcurrido este periodo inicial, el nuevo fondo de reserva requerido será el menor de entre las siguientes cantidades:

- Fondo de Reserva Inicial
- El mayor de:
  - el doble del porcentaje que representa el Fondo de Reserva Inicial sobre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos y del principal pendiente de amortizar del Préstamo B en la fecha de constitución con respecto al saldo nominal pendiente de cobro de los bonos y del principal pendiente de amortizar del préstamo B en la fecha de pago de que se trate ; y
  - el 50% del Fondo de Reserva Inicial.

El importe del fondo de reserva dotado y requerido en cada una de las fechas de pago durante el ejercicio 2019, 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 2018	60.000	50.013	54.061
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.02.19	60.000	50.203	51.730
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.05.19	60.000	50.433	52.199
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.08.19	60.000	50.666	52.167
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.11.19	30.000	30.000	31.886
Saldo al 31 de diciembre de 2019	30.000	30.000	34.772

	Miles de euros		
	Fondo de reserva requerido	Saldo del Fondo de reserva	Saldo de tesorería en cada fecha de pago(excluyendo depósito de garantía)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	60.000	48.801	52.328
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.02.18	60.000	48.586	49.841
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.05.18	60.000	48.742	48.841
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.08.18	60.000	49.253	50.244
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.11.18	60.000	50.013	51.459
Saldo al 31 de diciembre de 2018	60.000	50.013	54.061

A fecha 15 de octubre de 2019, mediante una novación modificativa no extintiva de la Escritura de Constitución, se procedió a reducir el Nivel Requerido del Fondo de Reserva hasta un importe de 30.000 miles de euros, desde su nivel previo de 60.000 miles de euros. Así mismo, se redujo la Dotación Efectiva de dicha mejora crediticia hasta su nuevo Nivel Requerido.

Esta novación se produjo por acuerdo de los bonistas y del resto de acreedores, y con la consulta previa a las agencias de calificación.

La Novación de la Escritura de Constitución fue informada al mercado mediante la publicación de un Hecho Relevante el día 17 de octubre de 2019.

## 9. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de Pasivos Financieros a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de euros		
	2019		
	Corriente	No corriente	Total
Obligaciones y otros valores emitidos			
Series no subordinadas	18.245	184.859	203.104
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	-	-
	<u>18.245</u>	<u>184.859</u>	<u>203.104</u>
Deudas con Entidades de Crédito			
Préstamo Subordinado	-	39.625	39.625
Otras deudas con entidades de crédito	-	144.000	144.000
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas	-	(1.926)	(1.926)
Intereses y gastos devengados no vencidos	31	-	31
Intereses vencidos e impagados	<u>2.747</u>	<u>-</u>	<u>2.747</u>
	<u>2.778</u>	<u>181.699</u>	<u>184.477</u>
	Miles de euros		
	2018		
	Corriente	No corriente	Total
Obligaciones y otros valores emitidos			
Series no subordinadas	18.307	208.344	226.651
Intereses y gastos devengados no vencidos	<u>21</u>	<u>-</u>	<u>21</u>
	<u>18.328</u>	<u>208.344</u>	<u>226.672</u>
Deudas con Entidades de Crédito			
Préstamo Subordinado	-	60.291	60.291
Otras deudas con entidades de crédito	-	144.000	144.000
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas	-	(2.349)	(2.349)
Intereses y gastos devengados no vencidos	57	-	57
Intereses vencidos e impagados	<u>2.656</u>	<u>-</u>	<u>2.656</u>
	<u>2.713</u>	<u>201.942</u>	<u>204.655</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 456.000.000 euros de valor nominal. Esta emisión está constituida por 4.560 bonos compuestos por una única clase, representados mediante anotaciones en cuenta, de 100.000 euros nominales cada uno.

Bonos 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 0,40%.

### Amortización de los bonos

Como regla general, la amortización de los bonos se realizará a prorrata entre los bonos mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada fecha de pago.

Los Bonos y el principal del Préstamo B se amortizarán en cada Fecha de pago con cargo a los recursos Disponibles por un importe equivalente a la menor de las siguientes cantidades:

- (a) La diferencia positiva en esa fecha de pago entre (i) el Saldo Nominal Pendiente de cobro de los bonos más el principal pendiente de amortizar del préstamo B, y (ii) el saldo nominal pendiente de cobro de los certificados no fallidos correspondiente al último día del periodo de cálculo inmediatamente anterior a la fecha de pago en cuestión; y
- (b) Los recursos disponibles en esa fecha de pago, deducidos los importes correspondientes a los conceptos (1ª) a (5º) en el orden de prelación de pagos.

En consecuencia, los certificados fallidos que hayan sido clasificados como tales el último día de los tres periodos de cálculo anteriores a la fecha de pago correspondiente, darán lugar a la amortización de los bonos y del principal del préstamo B, por un importe equivalente al saldo nominal pendiente de cobro de dichos certificados fallidos correspondiente al último día del periodo de cálculo inmediatamente anterior a la fecha de pago en curso. Para la amortización se utilizarán los recursos disponibles, y siempre tras el pago de todos aquellos compromisos que precedan a éste en el orden de prelación de pagos o el orden de prelación de pagos de liquidación. En el caso de que no existan Recursos disponibles para realizar estos pagos, los correspondientes importes quedarán pendientes de amortización para la siguiente fecha de pago en que existan recursos disponibles para ello.

La amortización entre los Bonos y el Préstamo B se hará de manera secuencial, es decir, el Préstamo B comenzará a amortizar una vez haya sido amortizado totalmente el importe de la emisión de bonos. No obstante a lo anterior, se procederá a la amortización simultánea y a prorrata en función del porcentaje que representen en esa fecha de pago los Bonos y el Préstamo B sobre el total de ambas emisiones siempre que previo a la fecha de pago en curso se cumplan las condiciones descritas en el apartado 4.9.4 de la Nota de Valores del Folleto de emisión del Fondo.

### 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 de Titulización durante los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	
	Serie no subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial	226.651	-
Amortización	<u>(23.547)</u>	-
Saldo final	<u><u>203.104</u></u>	<u><u>-</u></u>
	Miles de euros	
	2018	
	Serie no subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial	247.192	-
Amortización	<u>(20.541)</u>	-
Saldo final	<u><u>226.651</u></u>	<u><u>-</u></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 los ejercicios 2019 se han devengado intereses de los bonos de titulización por importe de 126 miles de euros (2018: 182 miles de euros), de los que a 31 de diciembre de 2019 no hay importe pendiente de vencimiento (2018: 21 miles de euros), 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 tipos de bonos emitidos y vivos durante dichos ejercicios:

	Tipos medios aplicados	
	2019	2018
Bono A	0,00%	0,08%

Desde la fecha de fijación del 20 de agosto de 2019, y en cada fecha de fijación posterior hasta el final del periodo de devengo de intereses que finaliza el 22 de mayo de 2020, la Sociedad Gestora ha estado fijando en el 0% el tipo de interés nominal aplicable al Bono 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 Standard and Poor’s España, S.A. (S&P) y Moody's Investors Service España S.A.

- Standard and Poor’s inicialmente otorgó AAA para los Bonos A.
- Moody's Investors Service otorgó Aaa para los Bonos A.
- Moody’s Investors Service otorgó con fecha 28 de enero de 2019, Aa2 para los Bonos A.

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 el Emisor tienen las siguientes características:

### PRÉSTAMO B

Importe máximo disponible facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Caja Madrid (actualmente Bankia)	144.000
Saldo inicial	<u>144.000</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	144.000 miles de euros.
Saldo al 31 de diciembre de 2017	144.000 miles de euros.
Tipo de interés anual:	El préstamo devenga un tipo de interés anual variable trimestralmente pagadero en cada fecha de pago igual al tipo de interés de referencia de los bonos determinado para cada periodo de devengo de intereses más un margen del 0,55%.
Finalidad:	Pago del precio de los certificados que no esté cubierta con el importe correspondiente a los Bonos ni con el correspondiente al préstamo cupón corrido.
Amortización:	Todas las cantidades que deban abonarse al Cedente, tanto en concepto de intereses devengados como en concepto de amortización de principal del Préstamo B, se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente y estarán sujetas al Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda.

### PRÉSTAMO SUBORDINADO FONDO DE RESERVA

Importe máximo disponible facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Caja Madrid (actualmente Bankia)	60.000
Saldo inicial	<u>60.000</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	39.334 miles de euros.
Saldo al 31 de diciembre de 2018	60.000 miles de euros.
Tipo de interés anual:	El préstamo devenga un tipo de interés anual variable trimestralmente pagadero en cada Fecha de Pago igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses más un margen idéntico al aplicable al Préstamo B.
Finalidad:	Destinado a la dotación del Fondo de Reserva inicial.

Amortización: La amortización del Préstamo se realizará en cada Fecha de Pago por un importe igual al importe en que en cada Fecha de Pago se reduzca el Fondo de Reserva Requerido, con sujeción al Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda.

### PRÉSTAMO CUPON CORRIDO

Importe máximo disponible facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Caja Madrid (actualmente Bankia)	547
Saldo inicial	<u>547</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	- miles de euros.
Saldo al 31 de diciembre de 2018	- miles de euros.

Tipo de interés anual: El préstamo devenga un tipo de interés anual variable trimestralmente pagadero en cada Fecha de Pago igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado en cada Periodo de Devengo de Intereses más un margen idéntico al aplicable al Préstamo B.

Finalidad: Destinado exclusivamente al pago de la parte del precio de los certificados que, de acuerdo con el folleto y la escritura de constitución, corresponde al cupón corrido.

Amortización: Durante el ejercicio 2010 se amortizó totalmente el Préstamo Cupón Corrido

### CREDITO SUBORDINADO

Importe máximo disponible facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Caja Madrid (actualmente Bankia)	1.817
Saldo inicial	<u>1.817</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	291 miles de euros.
Saldo al 31 de diciembre de 2018	291 miles de euros.

Tipo de interés anual: Devengará intereses sobre la base de un tipo de interés anual variable trimestralmente pagadero en cada Fecha de Pago igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses más un margen idéntico al aplicable al Préstamo B.

Finalidad:	Primera disposición de 500 miles de euros se destinó exclusivamente al pago de los Gastos Iniciales. Una segunda disposición de 1.317 miles de euros se destinó a cubrir el desfase correspondiente existente en la primera Fecha de pago entre el devengo de los intereses de los préstamos hasta la primera fecha de pago y el cobro de los intereses de los préstamos vencidos con anterioridad a dicha fecha de pago.
Amortización:	Los saldos dispuestos se amortizarán con el importe remanente de los Recursos Disponibles tras el pago del resto de obligaciones con rango superior de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

En la fecha de 15 de octubre de 2019 se produjo una amortización del préstamo participativo por importe de 20.666 miles de euros, utilizando los recursos generados por la disminución de la Dotación Efectiva del Fondo de Reserva.

Durante el ejercicio 2019 se han devengado intereses por el total de las deudas con entidades de crédito por importe total de 410 miles de euros (2018: 467 miles de euros), encontrándose 32 miles de euros (2018: 57 miles de euros) pendientes de vencimiento y 2.747 miles de euros (2018: 2.656 miles de euros) se encuentran vencidos e impagados a 31 de diciembre, estando registrados en el respectivamente epígrafe “Deudas con entidades de crédito” del pasivo del balance.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 se encuentra impagado el principal del crédito subordinado por un importe de 291 miles de euros (2018: 291 miles de euros) y los intereses del crédito subordinado y el préstamo subordinado para constitución del Fondo de Reserva por 13 y 2.734 miles de euros respectivamente (2018: 13 y 2.647 miles de euros).

## 10. LIQUIDACIONES INTERMEDIAS

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

<i>Liquidación de cobros y pagos del período</i>	Miles de euros	
	Real	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
<u>Activos titulizados</u>		
Cobros por amortizaciones ordinarias	13.244	13.277
Cobros por amortizaciones anticipadas	9.281	5.702
Cobros por intereses ordinarios	1.796	1.828
Cobros por intereses previamente impagados	106	102
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	643	793
Otros cobros en efectivo	1.237	1.216
Otros cobros en efectivo (SWAP)	201	381
<u>Obligaciones y otros valores emitidos y prestamos:</u>		
Pagos por amortización ordinaria (Bono A)	23.546	20.541
Pagos por amortización ordinaria (Préstamo B)	-	-
Pagos por intereses ordinarios (Bono A)	146	180
Pagos por intereses ordinarios (Préstamo B)	307	327
Pagos por amortizaciones anticipadas (Bono A)	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (Préstamo B)	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Bono A)	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Préstamo B)	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Bono A)	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Préstamo B)	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	20.666	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	38	-
Otros pagos del período (SWAP)	-	-

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

	Hipótesis momento inicial	Momento actual	
		Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Tipo de interés medio de la cartera	2,05%	0,53%	0,51%
Tasa de amortización anticipada	6%	2,59%	1,50%
Tasa de fallidos	0,60%	4,19%	3,68%
Tasa de recuperación de fallidos	70%	0%	0%
Tasa de morosidad	8,08%	1,65%	1,69%
Loan to value medio	90,79	68,55%	71,08%
Hipótesis de fecha de liquidación anticipada del Fondo	22/11/2030	22/02/2034	22/05/2037

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

	Ejercicio 2019			
	Real			
<u>Liquidación de pagos de las liquidaciones intermedias</u>	<u>22/02/2019</u>	<u>22/05/2019</u>	<u>22/08/2019</u>	<u>22/11/2019</u>
Pagos por amortización ordinaria Bono A	5.216	6.034	6.426	5.870
Pagos por amortización ordinaria Préstamo B	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios Bono A	49	50	47	-
Pagos por intereses ordinarios Préstamo B	86	86	87	48
Pagos por amortizaciones anticipadas Bono A	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas Préstamos B	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones previamente impagadas Bono A	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones previamente impagadas Préstamo B	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados Bono A	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados Préstamo B	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones de préstamos subordinados	-	-	-	20.666
Pagos por intereses de préstamos subordinados	-	-	-	38
Otros pagos/cobros del período Periodo (SWAP)	97	76	50	(22)

- Ejercicio 2018

	Ejercicio 2018			
	Real			
<u>Liquidación de pagos de las liquidaciones intermedias</u>	<u>22/02/2018</u>	<u>22/05/2018</u>	<u>22/08/2018</u>	<u>22/11/2018</u>
Pagos por amortización ordinaria Bono A	5.451	5.285	5.765	4.040
Pagos por amortización ordinaria Préstamo B	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios Bono A	45	42	45	48
Pagos por intereses ordinarios Préstamo B	81	79	82	85
Pagos por amortizaciones anticipadas Bono A	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas Préstamos B	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones previamente impagadas Bono A	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones previamente impagadas Préstamo B	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados Bono A	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados Préstamo B	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones de préstamos subordinados	-	-	-	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	-	-	-	-
Otros pagos/cobros del período Periodo (SWAP)	73	93	107	108

Ni al 31 de diciembre de 2019 ni 2018 el Fondo presentaba impagados en la serie de Bonos en circulación.

Al 31 de diciembre de 2019 el Fondo no ha dispuesto de mejoras crediticias para hacer frente al pago de las series. Al 31 de diciembre de 2018 el Fondo dispuso de mejoras crediticias para hacer frente al pago de las series.

Ni durante 2019 ni durante 2018 el Fondo no 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	-	-	(3.104)
Comisión variable (cuenta de pérdidas y ganancias)	-	-	-
Dotación provisión por margen de intermediación	-	-	-
Repercusión de (pérdidas) ganancias	-	-	755
Comisión variable pagada en el ejercicio	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	-	(2.349)
Comisión variable (cuenta de pérdidas y ganancias)	-	-	-
Dotación provisión por margen de intermediación	-	-	-
Repercusión de (pérdidas) ganancias	-	-	423
Comisión variable pagada en el ejercicio	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	-	(1.926)

## 11 Contrato de permuta financiera

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

La sociedad gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, con Caja Madrid un contrato de permuta financiera de tipos de interés variable, y conforme al modelo de contrato Marco de Operaciones Financieras de la Asociación Española de Banca.

Durante los primeros meses del ejercicio 2011, las agencias de calificación Moody's y Standard and Poor's rebajaron la calificación crediticia de Caja Madrid, lo que afectó al Contrato de Permuta Financiera. Con fecha 10 de mayo de 2011, se procedió a sustituir a Caja Madrid en todas sus obligaciones por BBVA.

Durante el ejercicio 2012, las agencias de calificación Moody's y Standard and Poor's rebajaron la calificación crediticia de BBVA, lo que ha afectado al Contrato de Permuta Financiera. Tras este hecho, por solicitud de Bankia, como único titular de la totalidad de los bonos emitidos por el Fondo, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y BBVA, han acordado modificar el Contrato de Permuta Financiera con objeto de adaptarlo al criterio actual de las agencias de calificación y de modificar los supuestos de descenso de calificación. Asimismo, se ha procedido a abrir una cuenta en Banco Santander para el depósito de colateral, de acuerdo con lo establecido en el folleto (véanse notas 1.h) y 8). Posteriormente, durante el ejercicio 2014 S&P subió la calificación a BBVA, por lo que BBVA dejó de precisar depósito de colateral a favor del fondo.

Los términos más relevantes del contrato inicial se describen a continuación;

**Parte A:** BBVA (anteriormente Caja Madrid)

**Parte B:** La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo.

**Fecha de Liquidación:** Las fechas de liquidación coinciden con las Fechas de Pago de los Bonos, esto es, los días 22 de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año, o, en caso de no ser éste Día Hábil, el inmediatamente siguiente Día Hábil. La primera Fecha de liquidación fue el 23 de agosto de 2010.

**Periodo de Liquidación:** El Período 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 tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Desembolso (incluida), y el 23 de agosto de 2010 (excluido).

**Cantidad a Pagar Parte A:** En cada Fecha de Liquidación, la Parte A abonará a la Parte B el resultado de multiplicar el Importe Nocial por el Tipo Variable Parte A por el número de días del Período de Cálculo Parte A inmediatamente anterior dividido por 360.

**Cantidad a Pagar Parte B:** En cada Fecha de Liquidación, la Parte B abonará a la Parte A el resultado de sumar los tres (3) importes, cada uno de ellos referido a cada uno de los tres (3) Subperiodos de Cálculo Parte B finalizados inmediatamente anteriores a la Fecha de Liquidación de que se trate, obtenidos al multiplicar:

- (i) el Importe Nocial, por
- (ii) el Tipo Variable Parte B correspondiente al Subperiodo de Cálculo Parte B de que se trate, por
- (iii) el número de días del Subperiodo de Cálculo Parte B dividido por 360.



**Incumplimiento del Contrato de Permuta Financiera de Intereses:** Si en una Fecha de Liquidación el Fondo no pagase la totalidad de la cantidad que le correspondiera satisfacer a BBVA, el Contrato de Permuta Financiera de Intereses podrá quedar resuelto a instancias de BBVA. En caso de que correspondiera pagar cantidad liquidativa, el Fondo asumirá, si procede, la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en los términos del Contrato de Permuta Financiera de Intereses, y todo ello de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos o con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. Si en una Fecha de Liquidación BBVA no hiciera frente a sus obligaciones de pago, en parte o por la totalidad, de la cantidad que le correspondiera satisfacer al Fondo, la Sociedad Gestora podrá optar por resolver el Contrato de Permuta Financiera de Intereses. En este caso, (i) BBVA asumirá la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en el Contrato de Permuta Financiera de Intereses o (ii) las cantidades que el Fondo tuviera que abonar, en su caso, a BBVA, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Permuta Financiera de Intereses, se pagarán de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos o con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. La cantidad liquidativa, cuando sea aplicable de conformidad con el Contrato de Permuta Financiera de Intereses, será calculada por la Sociedad Gestora, como agente de cálculo del Contrato de Permuta Financiera de Intereses, en función del valor de mercado de dicho contrato. Sin perjuicio de lo anterior, salvo en una situación permanente de alteración del equilibrio financiero del Fondo, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, tratará de contratar un nuevo contrato de permuta financiera de intereses.

**Vencimiento del Contrato de Permuta Financiera de Intereses;** La ocurrencia, en su caso, de la resolución anticipada del Contrato de Permuta Financiera de Intereses no constituirá en sí misma una causa de vencimiento anticipado del Fondo ni de liquidación anticipada del mismo, salvo que en conjunción con otros eventos o circunstancias relativos a la situación patrimonial del Fondo se produjera una alteración sustancial o permanente de su equilibrio financiero. El vencimiento del Contrato de Permuta Financiera de Intereses tendrá lugar en la fecha más temprana entre (i) la Fecha de Vencimiento Legal y (ii) la fecha en que concurra alguna de las causas de extinción del Fondo.

El método empleado para el cálculo del valor razonable de los derivados consiste en la estimación de los flujos futuros de ambas partes del derivado, usando la curva de tipo de interés propia de cada tipo de referencia.

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

	2019	2018
Tasa de amortización anticipada	2,41%	1,56%
Tasa de fallido	0,49%	0,27%

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 positivo a corto plazo de 436 miles de euros (2018: 204 miles de euros de valor negativo) y el valor razonable positivo a largo plazo de 4.144 miles de euros (2018: 4.029 miles de euros de valor razonable positivo).

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 acreedor de 4.506 miles de euros (2018: 4.150 miles de euros de importe acreedor).

Al 31 de diciembre de 2019, el resultado neto positivo derivado de los instrumentos de cobertura asciende a 193 miles de euros (2018: 400 miles de euros de resultado neto negativo).

## **12. SITUACIÓN FISCAL**

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

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

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

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

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

### **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.

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)**



S.05.1

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -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: BANKIA

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		0400		0420		0440		1380		1400		1420		1440		2380		2400		2420		2440	
Certificados de transmisión de hipoteca	0381	1,65	0401	4,19	0421	0,00	0441	2,59	1381	1,69	1401	3,68	1421	0,00	1441	1,50	2381	0,00	2401	0,00	2421	0,00	2441	6,00
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: MADRID RESIDENCIAL II -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: BANKIA

**INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS**

**CUADRO B**

Total Impagados (miles de euros)	Nº de activos		Importe impagado								Principal pendiente no vencido	Otros importes		Deuda Total		
			Principal pendiente vencido		Intereses devengados en contabilidad		Intereses interrumpidos en contabilidad		Total							
Hasta 1 mes	0460	93	0467	39	0474	6	0481	0	0488	45	0495	13.705	0502	0	0509	13.750
De 1 a 3 meses	0461	17	0468	15	0475	2	0482	0	0489	17	0496	2.644	0503	0	0510	2.661
De 3 a 6 meses	0462	1	0469	1	0476	0	0483	0	0490	1	0497	114	0504	0	0511	116
De 6 a 9 meses	0463	4	0470	17	0477	1	0484	1	0491	18	0498	679	0505	0	0512	697
De 9 a 12 meses	0464	4	0471	17	0478	1	0485	3	0492	21	0499	506	0506	0	0513	527
Más de 12 meses	0465	30	0472	602	0479	13	0486	202	0493	817	0500	3.794	0507	0	0514	4.611
<b>Total</b>	<b>0466</b>	<b>149</b>	<b>0473</b>	<b>691</b>	<b>0480</b>	<b>23</b>	<b>0487</b>	<b>205</b>	<b>0494</b>	<b>919</b>	<b>0501</b>	<b>21.443</b>	<b>0508</b>	<b>0</b>	<b>1515</b>	<b>22.362</b>

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	93	0522	39	0529	6	0536	0	0543	45	0550	13.705	0557	0	0564	13.750	0571	19.665	0578	19.665	0584	69,92
De 1 a 3 meses	0516	17	0523	15	0530	2	0537	0	0544	17	0551	2.644	0558	0	0565	2.661	0572	3.885	0579	3.885	0585	68,50
De 3 a 6 meses	0517	1	0524	1	0531	0	0538	0	0545	1	0552	114	0559	0	0566	116	0573	160	0580	160	0586	72,63
De 6 a 9 meses	0518	4	0525	17	0532	1	0539	1	0546	18	0553	679	0560	0	0567	697	0574	1.089	0581	1.089	0587	64,03
De 9 a 12 meses	0519	4	0526	17	0533	1	0540	3	0547	21	0554	506	0561	0	0568	527	0575	755	0582	755	0588	69,77
Más de 12 meses	0520	30	0527	602	0534	13	0541	202	0548	817	0555	3.794	0562	0	0569	4.611	0576	5.836	0583	5.836	0589	79,00
<b>Total</b>	<b>0521</b>	<b>149</b>	<b>0528</b>	<b>691</b>	<b>0535</b>	<b>23</b>	<b>0542</b>	<b>205</b>	<b>0549</b>	<b>919</b>	<b>0556</b>	<b>21.443</b>	<b>0563</b>	<b>0</b>	<b>0570</b>	<b>22.362</b>	<b>0577</b>	<b>31.390</b>			<b>0590</b>	<b>71,24</b>



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

**MADRID RESIDENCIAL II -FTA**

S.05.1
Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -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: BANKIA

**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 24/06/2010	
Inferior a 1 año	0600	5	1600	0	2600	0
Entre 1 y 2 años	0601	28	1601	23	2601	0
Entre 2 y 3 años	0602	44	1602	20	2602	0
Entre 3 y 4 años	0603	254	1603	89	2603	0
Entre 4 y 5 años	0604	296	1604	320	2604	0
Entre 5 y 10 años	0605	6.204	1605	4.682	2605	58
Superior a 10 años	0606	340.090	1606	366.613	2606	599.942
<b>Total</b>	<b>0607</b>	<b>346.920</b>	<b>1607</b>	<b>371.747</b>	<b>2607</b>	<b>600.000</b>
Vida residual media ponderada (años)	0608	20,64	1608	21,58	2608	29,68

Antigüedad	Situación actual 31/12/2019		Situación cierre anual anterior 31/12/2018		Situación inicial 24/06/2010	
Antigüedad media ponderada (años)	0609	12,80	1609	11,81	2609	3,22





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

MADRID RESIDENCIAL II -FTA

S.05.1

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -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: BANKIA

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 24/06/2010			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
0% - 40%	0620	88	0630	5.789	1620	63	1630	4.632	2620	0	2630	0
40% - 60%	0621	631	0631	73.775	1621	470	1631	55.862	2621	0	2631	0
60% - 80%	0622	1.473	0632	226.943	1622	1.660	1632	259.154	2622	0	2632	0
80% - 100%	0623	188	0633	31.824	1623	242	1633	41.386	2623	2.918	2633	567.668
100% - 120%	0624	36	0634	3.481	1624	37	1634	3.620	2624	50	2634	5.203
120% - 140%	0625	18	0635	1.925	1625	30	1635	3.063	2625	62	2635	7.514
140% - 160%	0626	9	0636	1.110	1626	10	1636	1.327	2626	43	2636	5.469
superior al 160%	0627	13	0637	2.073	1627	17	1637	2.702	2627	90	2637	14.146
<b>Total</b>	<b>0628</b>	<b>2.456</b>	<b>0638</b>	<b>346.920</b>	<b>1628</b>	<b>2.529</b>	<b>1638</b>	<b>371.747</b>	<b>2628</b>	<b>3.163</b>	<b>2638</b>	<b>600.000</b>
Media ponderada (%)	0639	68,55	0649		1639	71,08	1649		2639	91,03	2649	



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

**MADRID RESIDENCIAL II -FTA**

S.05.1
Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -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: BANKIA

**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 24/06/2010	
Tipo de interés medio ponderado	0650	0,53	1650	0,51	2650	2,03
Tipo de interés nominal máximo	0651	5,50	1651	5,50	2651	6,50
Tipo de interés nominal mínimo	0652	0,01	1652	0,01	2652	1,43

S.05.1

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -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: BANKIA

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 24/06/2010			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
Andalucía	0660	273	0683	28.545	1660	283	1683	30.895	2660	351	2683	51.156
Aragón	0661	35	0684	3.945	1661	35	1684	4.115	2661	38	2684	5.717
Asturias	0662	42	0685	4.199	1662	44	1685	4.503	2662	50	2685	6.714
Baleares	0663	36	0686	5.566	1663	41	1686	6.553	2663	65	2686	12.923
Canarias	0664	45	0687	4.390	1664	45	1687	4.604	2664	60	2687	7.971
Cantabria	0665	40	0688	4.271	1665	40	1688	4.447	2665	45	2688	6.748
Castilla-León	0666	87	0689	8.516	1666	89	1689	9.363	2666	112	2689	16.110
Castilla La Mancha	0667	200	0690	21.242	1667	206	1690	22.788	2667	285	2690	42.443
Cataluña	0668	231	0691	35.429	1668	242	1691	37.945	2668	330	2691	63.316
Ceuta	0669	6	0692	519	1669	6	1692	544	2669	7	2692	900
Extremadura	0670	25	0693	1.973	1670	26	1693	2.174	2670	36	2693	4.120
Galicia	0671	105	0694	12.466	1671	108	1694	13.222	2671	126	2694	18.967
Madrid	0672	1.080	0695	183.397	1672	1.108	1695	195.905	2672	1.339	2695	305.733
Melilla	0673	0	0696	0	1673	0	1696	0	2673	0	2696	0
Murcia	0674	16	0697	1.719	1674	17	1697	1.969	2674	23	2697	3.585
Navarra	0675	8	0698	974	1675	8	1698	1.022	2675	10	2698	1.875
La Rioja	0676	10	0699	1.300	1676	10	1699	1.352	2676	11	2699	1.834
Comunidad Valenciana	0677	181	0700	22.434	1677	185	1700	24.079	2677	234	2700	40.478
País Vasco	0678	36	0701	6.036	1678	36	1701	6.270	2678	41	2701	9.409
<b>Total España</b>	<b>0679</b>	<b>2.456</b>	<b>0702</b>	<b>346.920</b>	<b>1679</b>	<b>2.529</b>	<b>1702</b>	<b>371.747</b>	<b>2679</b>	<b>3.163</b>	<b>2702</b>	<b>600.000</b>
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
<b>Total general</b>	<b>0682</b>	<b>2.456</b>	<b>0705</b>	<b>346.920</b>	<b>1682</b>	<b>2.529</b>	<b>1705</b>	<b>371.747</b>	<b>2682</b>	<b>3.163</b>	<b>2705</b>	<b>600.000</b>



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

**MADRID RESIDENCIAL II -FTA**

S.05.1

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -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: BANKIA

**INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS**

**CUADRO G**

Concentración	Situación actual 31/12/2019				Situación cierre anual anterior 31/12/2018				Situación inicial 24/06/2010			
	Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE	
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	0710	1,61			1710	1,56			2710	1,46		
Sector	0711		0712		1711		1712		2711		2712	



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

**MADRID RESIDENCIAL II -FTA**

5.05.2

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -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 24/06/2010					
Serie	Denominación serie	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario (€)	Principal pendiente	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario (€)	Principal pendiente	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario (€)	Principal pendiente			
		0720	0721	0722	1720	1721	1722	2720	2721	2722			
ES0358969006	Bono A	4.560	44.541	203.105	4.560	49.704	226.652	4.560	100.000	456.000			
<b>Total</b>		0723	4.560	0724	203.105	1723	4.560	1724	226.652	2723	4.560	2724	456.000



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

**MADRID RESIDENCIAL II -FTA**

S.05.2

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -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			0731								0732	0733	0734	0735	0736
ES0358969006	Bono A	NS	EURIBOR 3 m	0,40	0,00	0	0	SI	203.105	0	203.105	0					
<b>Total</b>						0740	0	0741	0	0743	203.105	0744	0	0745	203.105	0746	0

	Situación actual 31/12/2019		Situación cierre anual anterior 31/12/2018		Situación inicial 24/06/2010	
Tipo de interés medio ponderado de las obligaciones y otros valores emitidos (%)	0747	0,05	0748	0,08	0749	0,00



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

MADRID RESIDENCIAL II -FTA

S.05.2

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -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	0754	0755	0756	0757	1750	1751	1752	1753	1754	1755	1756	1757
ES0358969006	Bono A	5.870	252.895	0	21.718	4.041	229.348	48	21.571								
<b>Total</b>		0754	5.870	0755	252.895	0756	0	0757	21.718	1754	4.041	1755	229.348	1756	48	1757	21.571



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

MADRID RESIDENCIAL II -FTA

S.05.2

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -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 24/06/2010
		0760	0761	0762	0763	0764
ES0350969006	Bono A	28/01/2019	MDY	Aa2	Aa1	Aaa
ES0350969006	Bono A	05/11/2012	SYP	A	A	AAA





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

**MADRID RESIDENCIAL II -FTA**

<b>S.05.2</b>
<b>Denominación Fondo:</b> MADRID RESIDENCIAL II -FTA
<b>Denominación del compartimento:</b>
<b>Denominación de la gestora:</b> Titulización de Activos, SGFT, S.A.
<b>Estados agregados:</b> NO
<b>Periodo de la declaración:</b> 31/12/2019
<b>Mercados de cotización de los valores emitidos:</b> 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 24/06/2010	
Inferior a 1 año	0765	73.339	1765	12.161	2765	10.044
Entre 1 y 2 años	0766	41.369	1766	13.983	2766	12.488
Entre 2 y 3 años	0767	4.541	1767	14.380	2767	12.975
Entre 3 y 4 años	0768	4.555	1768	14.788	2768	13.480
Entre 4 y 5 años	0769	4.552	1769	15.217	2769	14.006
Entre 5 y 10 años	0770	23.900	1770	82.152	2770	78.664
Superior a 10 años	0771	50.849	1771	73.970	2771	314.344
<b>Total</b>	<b>0772</b>	<b>203.105</b>	<b>1772</b>	<b>226.652</b>	<b>2772</b>	<b>456.000</b>
<b>Vida residual media ponderada (años)</b>	<b>0773</b>	<b>17,97</b>	<b>1773</b>	<b>14,22</b>	<b>2773</b>	<b>29,41</b>

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -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 24/06/2010	
	Código	Valor	Código	Valor	Código	Valor
1 Importe del Fondo de Reserva constituido (miles de euros)	0775	30.000	1775	50.013	2775	60.000
1.1 Importe mínimo del Fondo de Reserva (miles de euros)	0776	30.000	1776	60.000	2776	60.000
1.2 Porcentaje que representa el Fondo de Reserva constituido sobre el total de pasivos emitidos (%)	0777	14,77	1777	22,07	2777	13,16
1.3 Denominación de la contrapartida	0778	Bankia	1778	Bankia	2778	Caja Madrid
1.4 Rating de la contrapartida	0779		1779		2779	
1.5 Rating requerido de la contrapartida	0780		1780		2780	
2 Importe disponible de la línea/s de liquidez (miles de euros)	0781		1781		2781	
2.1 Porcentaje que representa el importe disponible de la línea de liquidez sobre el total de pasivos emitidos (%)	0782		1782		2782	
2.2 Denominación de la contrapartida	0783		1783		2783	
2.3 Rating de la contrapartida	0784		1784		2784	
2.4 Rating requerido de la contrapartida	0785		1785		2785	
3 Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales (miles de euros)	0786		1786		2786	
3.1 Porcentaje que representan los avales sobre el total de los pasivos emitidos (%)	0787		1787		2787	
3.2 Denominación de la entidad avalista	0788		1788		2788	
3.3 Rating del avalista	0789		1789		2789	
3.4 Rating requerido del avalista	0790		1790		2790	
4 Subordinación de series (S/N)	0791	N	1791	N	2791	N
4.1 Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total bonos (%)	0792	100,00	1792	100,00	2792	100,00
5 Importe máximo de riesgo cubierto por garantías financieras adquiridas (miles de euros)	0793		1793		2793	
5.1 Denominación de la contrapartida	0794		1794		2794	
5.2 Rating de la contrapartida	0795		1795		2795	
5.3 Rating requerido de la contrapartida	0796		1796		2796	



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

**MADRID RESIDENCIAL II -FTA**

S.05.3

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -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 24/06/2010
	0800	0801	0802	0803	0804	0805	0806	1806	2806	3806
Swap de Bases	BBVA	TRIMESTRAL	Media de los Euribor 12M en cada Fecha de Referencia	Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las CTH al inicio del periodo que al final del periodo tengan como máximo 90 días de impago	Tipo de Referencia de los Bonos + 0,246%	Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las CTH al inicio del periodo que al final del periodo tengan como máximo 90 días de impago	4.580	4.232		
<b>Total</b>							0808 4.580	0809 4.232	0810	



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

**MADRID RESIDENCIAL II -FTA**

S.05.3
Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -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 24/06/2010	Situación actual 31/12/2019	Situación cierre anual anterior 31/12/2018	Situación inicial 24/06/2010		
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	
<b>Total</b>	<b>0827</b>	<b>1827</b>	<b>2827</b>	<b>0845</b>	<b>1845</b>	<b>2845</b>	<b>3845</b>	



S.05.5
Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -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 los Certificados de Transmisión de Hipoteca en la Fecha de Pago inmediatamente anterior	3862	0,015	4862		5862	17	6862	TRIMESTRAL	7862	S	8862	
Comisión administrador	0863	Bankia	1863		2863	Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Préstamos Hipotecarios en la Fecha de Pago inmediatamente anterior	3863	0,010	4863		5863		6863	TRIMESTRAL	7863	S	8863	
Comisión del agente financiero/pagos	0864	Bankia	1864		2864	Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior	3864	0,005	4864		5864		6864	TRIMESTRAL	7864	S	8864	
Otras	0865		1865		2865		3865		4865		5865		6865		7865		8865	





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

MADRID RESIDENCIAL II -FTA

S.05.5

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -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
		22/02/2019	22/05/2019	22/08/2019	22/11/2019		
Cobros y pagos del periodo de cálculo, según folleto	0885						
Saldo inicial	0886	50.013	50.207	50.433	30.000		
Cobros del periodo	0887	5.639	6.565	7.013	6.110		
Pagos por gastos y comisiones, distintas de la comisión variable	0888	-94	-168	-220	-132		
Pagos por derivados	0889	0	0	0	-22		
Retención importe Fondo de Reserva	0890	-50.207	-50.433	-50.666	-30.000		
Pagos por las obligaciones y otros valores emitidos	0891	-5.265	-6.085	-6.473	-5.870		
Pagos por deudas con entidades de crédito	0892	-86	-86	-87	-86		
Resto pagos/retenciones	0893	0	0	0	0		
Saldo disponible	0894	0	0	0	0		
Liquidación de comisión variable	0895	0	0	0	0		0



## **Notas Explicativas Informes CNMV Trimestral MADRID RESIDENCIAL 2**

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

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



**Titulización de Activos (SGFT)S.A.**

**MADRID RESIDENCIAL II, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**

**INFORME DE GESTION**

**2019**

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

MADRID RESIDENCIAL II, Fondo de Titulización de Activos, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 29 de junio de 2010, comenzando el devengo de los derechos sobre sus activos desde Fecha de Constitución, y obligaciones de sus pasivos el 1 de julio de 2010, Fecha de Desembolso, actuó como Agente Financiero del Fondo la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, con funciones de depositaria de los activos del Fondo y Agente de Pagos de sus obligaciones.

El Fondo emitió 4.560 Bonos de Titulización que se agrupan en una única clase de Bonos de la siguiente manera:

- Compuesta por una única serie de Bonos por importe nominal total de cuatrocientos cincuenta y seis mil millones (456.000.000) de euros integrada por 4.560 Bonos de 100.000 euros nominales cada uno, que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,40%.

El importe total de la emisión de bonos de titulización será de cuatrocientos cincuenta y seis mil millones de euros (456.000.000).

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

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

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

-Préstamo B: Por un importe de ciento cuarenta y cuatro millones (144.000.000) de euros. Se destinará por la Sociedad Gestora exclusivamente al pago de la parte del precio de los Certificados que no esté cubierta con el importe correspondiente a los Bonos y el Préstamo Cupón Corrido.

-Préstamo de Cupón Corrido: Por un importe total de quinientos cuarenta y siete mil cuatrocientos cincuenta y ocho euros con cinco céntimos (547.458,05). El importe del Préstamo Cupón Corrido se destinará por la Sociedad Gestora exclusivamente al pago de la parte del precio de los Certificados que corresponde al Cupón Corrido.

-Préstamo para constitución del Fondo de Reserva: Por un importe sesenta millones (60.000.000) euros con destino a dotar inicialmente el Fondo de Reserva.

-Crédito Subordinado:

(i) Primera disposición del Crédito Subordinado: que ascenderá a un importe de quinientos mil (500.000) euros, destinado exclusivamente al pago de los Gastos Iniciales.

-

(ii) Una segunda disposición que ascendió a un importe de un millón trescientos dieciséis mil setecientos veintitrés euros con veintiún céntimos (1.316.723,21), que se entregó el segundo (2º) Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago mediante su ingreso en la Cuenta de Tesorería, y que se destinó por la Sociedad Gestora exclusivamente a cubrir el desfase correspondiente existente en la primera Fecha de Pago entre el devengo de intereses de los Certificados hasta la primera Fecha de Pago.

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

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

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

(i) el Fondo de Reserva Inicial, y

(ii) el mayor de:

- el doble del porcentaje que representa el Fondo de Reserva Inicial sobre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos y del principal pendiente de amortizar del Préstamo B en la Fecha de Constitución con respecto al Saldo Nominal

Pendiente de Cobro de los bonos y del principal pendiente de amortizar del Préstamo B en la Fecha de Pago de que se trate; y

- el 50% del Fondo de Reserva Inicial.

El Fondo liquida con la Entidad Cedente de los Derechos de Crédito con carácter mensual el día 20 de cada mes y tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los días 22 de febrero, 22 de mayo, 22 de agosto y 22 de noviembre de cada año. La primera Fecha de Pago tendrá lugar el 23 de agosto de 2010.

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

### **Riesgo de mercado**

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

- Riesgo de tipo de interés

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

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

### **Riesgo de liquidez**

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

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

Asimismo, a fin de gestionar este riesgo desde la constitución pueden disponerse de mecanismos minimizadores del mismo, 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.

Teniendo en cuenta la evolución de los flujos del Fondo y bajo un supuesto de Tasa de Amortización Anticipada del 2,53%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 22/02/2034 conforme a la Escritura de Constitución del Fondo y al Folleto de Emisión.

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

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

**MADRID RESIDENCIAL II 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:	346.229.000
2. Saldo Nominal pendiente de Cobro:	346.919.000
3. Amortizaciones acumulada desde origen del Fondo:	237.925.000
4. Vida residual (meses):	248
5. Tasa de amortización anticipada (Epígrafe final (I))	
6. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	0,39%
7. Porcentaje de impagado entre 7 y 12 meses:	0,32%
8. Porcentaje de fallidos [1]:	6,61%
9. Saldo de fallidos (sin impagos, en euros)	4.256.000
10. Tipo medio cartera:	0,53%
11. Nivel de Impagado [2]:	0,35%

**II. BONOS**

	TOTAL	UNITARIO
1. Saldo vivo de Bonos por Serie:		
a) ES0358969006	203.105.000	45.000
3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:		
a) ES0358969006		45,00%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):		0,00
5. Intereses devengados no pagados:		0
6. Intereses impagados:		0
7. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 2019):		
a) ES0358969006		0,050%
8. Pagos del periodo		
	<u>Amortización de</u>	<u>Intereses</u>
a) ES0358969006	principal 23.546.000	146.000

**III. LIQUIDEZ**

1. Saldo de la cuenta de Tesorería:	34.772.000
2. Saldo de la cuenta de Depósito SWAP	0

**IV. IMPORTE PENDIENTE DE REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS**

Importe pendiente de reembolso de préstamos:

1. Préstamo B:	144.000.000
2. Préstamo Cupón Corrido:	0
3. Crédito Subordinado:	291.000
4. Préstamo Participativo:	39.334.000

#### V. PAGOS DEL PERIODO

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

#### VI. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN

1. Gastos producidos 2019	69.000
2. Variación 2019	4,55%

#### VII. VARIACIONES O ACCIONES REALIZADAS POR LAS AGENCIAS DE CALIFICACIÓN

1. BONOS:

Serie	Denominación	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación inicial
ES0358969006	Bono A	MDY	Aa2 (sf)	Aaa (sf)
ES0358969006	Bono A	SYP	A (sf)	AAA (sf)

#### VIII. RELACIÓN CARTERA-BONOS

<u>A) CARTERA</u>		<u>B) BONOS</u>	
Saldo Nominal Pendiente de Cobro No Fallido*:	342.059.000,00	SERIE A1	203.105.000,00
Saldo Nominal Pendiente de Cobro Fallido*:	4.860.000,00	PRESTAMO B	144.000.000
<b>TOTAL:</b>	<b>346.919.000,00</b>	<b>TOTAL:</b>	<b>347.105.000,00</b>

\* 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:	2,53%
- Tasa de Fallidos:	0,48%
- Tasa de Recuperación de Fallidos:	0,56%
- Tasa de Impago >90 días:	0,47%
- Tasa de Recuperación de Impago >90 días:	7,69%

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

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

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

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

**Evolución de las Tasas de Amortización Anticipada**

Fecha	Mensual Anualizada		Trimestral Anualizada		Semestral Anualizada		Anual	
	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos
Junio-10	0,12%							
Julio-10	1,52%	1.154,55%						
Agosto-10	1,08%	-28,85%	0,87%					
Septiembre-10	1,82%	68,43%	1,47%	68,61%				
Octubre-10	2,41%	32,27%	1,77%	20,18%				
Noviembre-10	3,63%	51,04%	2,62%	48,33%	1,75%			
Diciembre-10	4,63%	27,46%	3,57%	35,90%	2,52%	43,94%		
Enero-11	1,57%	-66,17%	3,29%	-7,68%	2,52%	0,36%		
Febrero-11	1,90%	21,19%	2,71%	-17,56%	2,66%	5,43%		
Marzo-11	2,40%	26,28%	1,96%	-27,97%	2,76%	3,64%		
Abril-11	1,73%	-27,98%	2,01%	2,76%	2,65%	-4,06%		
Mayo-11	1,76%	1,80%	1,96%	-2,34%	2,33%	-11,82%	2,03%	
Junio-11	2,64%	50,06%	2,04%	4,08%	1,99%	-14,61%	2,24%	10,54%
Julio-11	3,43%	30,06%	2,61%	27,91%	2,30%	15,65%	2,40%	7,08%
Agosto-11	0,81%	-76,51%	2,30%	-11,91%	2,13%	-7,77%	2,38%	-0,83%
Septiembre-11	0,64%	-21,09%	1,64%	-28,94%	1,84%	-13,69%	2,29%	-3,98%
Octubre-11	1,00%	57,70%	0,81%	-50,21%	1,72%	-6,54%	2,17%	-5,02%
Noviembre-11	3,66%	265,00%	1,78%	118,18%	2,03%	18,60%	2,17%	0,00%
Diciembre-11	4,00%	9,21%	2,90%	63,18%	2,26%	11,21%	2,12%	-2,67%
Enero-12	2,38%	-40,50%	3,35%	15,67%	2,08%	-7,91%	2,18%	3,21%
Febrero-12	2,72%	14,17%	3,04%	-9,43%	2,40%	15,17%	2,25%	3,07%
Marzo-12	5,39%	98,56%	3,50%	15,42%	3,19%	33,01%	2,50%	11,06%
Abril-12	3,43%	-36,36%	3,86%	10,07%	3,59%	12,50%	2,64%	5,56%
Mayo-12	7,35%	114,22%	5,41%	40,34%	4,21%	17,30%	3,11%	17,70%
Junio-12	8,76%	19,16%	6,56%	21,12%	5,01%	19,07%	3,62%	16,55%
Julio-12	5,23%	-40,29%	7,16%	9,15%	5,49%	9,45%	3,77%	4,03%
Agosto-12	1,83%	-65,09%	5,34%	-25,39%	5,35%	-2,48%	3,85%	2,26%
Septiembre-12	2,93%	60,46%	3,34%	-37,35%	4,95%	-7,51%	4,04%	4,88%
Octubre-12	3,96%	34,98%	2,91%	-13,09%	5,04%	1,92%	4,28%	5,94%
Noviembre-12	3,56%	-9,91%	3,48%	19,88%	4,40%	-12,71%	4,27%	-0,19%
Diciembre-12	4,25%	19,20%	3,92%	12,42%	3,62%	-17,82%	4,29%	0,40%
Enero-13	2,73%	-35,81%	3,51%	-10,46%	3,20%	-11,72%	4,32%	0,82%
Febrero-13	2,01%	-26,19%	2,99%	-14,71%	3,23%	1,00%	4,27%	-1,23%
Marzo-13	6,60%	227,98%	3,79%	26,60%	3,83%	18,81%	4,36%	2,22%
Abril-13	3,27%	-50,46%	3,96%	4,67%	3,72%	-3,00%	4,36%	-0,18%
Mayo-13	3,78%	15,72%	4,55%	14,68%	3,75%	0,89%	4,05%	-7,05%
Junio-13	3,08%	-18,45%	3,37%	-25,89%	3,56%	-5,04%	3,56%	-12,07%
Julio-13	2,00%	-35,24%	2,95%	-12,43%	3,44%	-3,34%	3,29%	-7,58%
Agosto-13	2,30%	15,07%	2,46%	-16,81%	3,49%	1,45%	3,33%	1,19%
Septiembre-13	1,34%	-41,89%	1,87%	-23,71%	2,62%	-25,13%	3,20%	-3,87%



Fecha	Mensual Anualizada		Trimestral Anualizada		Semestral Anualizada		Anual	
	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos
Octubre-13	2,69%	101,27%	2,10%	12,23%	2,52%	-3,78%	3,10%	-3,31%
Noviembre-13	2,92%	8,63%	2,30%	9,66%	2,37%	-5,88%	3,04%	-1,81%
Diciembre-13	4,54%	55,43%	3,37%	46,12%	2,61%	10,00%	3,06%	0,72%
Enero-14	3,43%	-24,43%	3,62%	7,45%	2,84%	8,98%	3,11%	1,73%
Febrero-14	2,89%	-15,86%	3,61%	-0,25%	2,94%	3,42%	3,19%	2,31%
Marzo-14	2,40%	-16,80%	2,90%	-19,72%	3,12%	6,06%	2,84%	-11,02%
Abril-14	2,12%	-11,91%	2,46%	-15,01%	3,03%	-2,76%	2,74%	-3,35%
Mayo-14	3,07%	44,94%	2,52%	2,31%	3,05%	0,83%	2,68%	-2,30%
Junio-14	4,42%	44,18%	3,19%	26,71%	3,03%	-0,79%	2,78%	4,00%
Julio-14	1,74%	-60,76%	3,08%	-3,70%	2,75%	-9,11%	2,76%	-0,72%
Agosto-14	2,06%	19,02%	2,74%	-10,83%	2,62%	-4,90%	2,75%	-0,62%
Septiembre-14	1,50%	-27,22%	1,76%	-35,70%	2,47%	-5,61%	2,77%	0,73%
Octubre-14	2,84%	89,09%	2,13%	20,87%	2,60%	4,98%	2,78%	0,65%
Noviembre-14	2,36%	-16,78%	2,23%	4,65%	2,48%	-4,59%	2,74%	-1,58%
Diciembre-14	2,40%	1,44%	2,53%	13,32%	2,13%	-13,81%	2,56%	-6,49%
Enero-15	1,60%	-33,26%	2,12%	-16,22%	2,11%	-0,94%	2,42%	-5,77%
Febrero-15	1,60%	-0,12%	1,86%	-12,05%	2,04%	-3,64%	2,31%	-4,35%
Marzo-15	1,31%	-17,82%	1,50%	-19,44%	2,01%	-1,42%	2,22%	-3,81%
Abril-15	2,19%	66,59%	1,69%	12,93%	1,90%	-5,48%	2,23%	0,36%
Mayo-15	2,62%	19,74%	2,03%	20,01%	1,94%	2,11%	2,19%	-1,84%
Junio-15	1,76%	-32,85%	2,18%	7,48%	1,83%	-5,52%	1,97%	-10,19%
Julio-15	2,25%	27,73%	2,20%	0,87%	1,94%	5,84%	2,01%	2,14%
Agosto-15	0,20%	-91,33%	1,40%	-36,39%	1,71%	-11,71%	1,86%	-7,47%
Septiembre-15	0,93%	378,97%	1,13%	-19,61%	1,65%	-3,39%	1,81%	-2,42%
Octubre-15	0,76%	-18,42%	0,63%	-44,19%	1,42%	-14,34%	1,64%	-9,32%
Noviembre-15	1,54%	102,49%	1,08%	71,07%	1,23%	-12,85%	1,58%	-4,20%
Diciembre-15	2,54%	64,87%	1,61%	49,81%	1,36%	10,29%	1,58%	0,51%
Enero-16	0,63%	-75,35%	1,57%	-2,54%	1,09%	-19,69%	1,51%	-4,86%
Febrero-16	1,54%	146,41%	1,57%	0,06%	1,32%	20,40%	1,50%	-0,33%
Marzo-16	0,60%	-60,84%	0,92%	-41,16%	1,26%	-3,95%	1,45%	-3,60%
Abril-16	2,71%	348,60%	1,62%	75,03%	1,59%	25,63%	1,49%	2,70%
Mayo-16	0,96%	-64,63%	1,43%	-11,86%	1,49%	-5,98%	1,35%	-9,22%
Junio-16	1,32%	37,50%	1,66%	16,61%	1,29%	-13,73%	1,31%	-2,74%
Julio-16	2,03%	53,79%	1,43%	-14,00%	1,52%	17,93%	1,29%	-1,52%
Agosto-16	0,95%	-53,25%	1,43%	-0,07%	1,42%	-6,39%	1,36%	4,95%
Septiembre-16	0,15%	-84,62%	1,04%	-27,06%	1,35%	-5,13%	1,29%	-4,57%
Octubre-16	1,68%	1.051,37%	0,92%	-11,41%	1,17%	-13,05%	1,37%	5,95%
Noviembre-16	1,39%	-17,13%	1,07%	15,91%	1,25%	6,22%	1,36%	-0,88%
Diciembre-16	1,87%	34,31%	1,64%	53,50%	1,34%	7,30%	1,30%	-4,27%
Enero-17	0,34%	-82,10%	1,20%	-27,07%	1,06%	-21,02%	1,28%	-1,69%

Fecha	Mensual Anualizada		Trimestral Anualizada		Semestral Anualizada		Anual	
	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos
Febrero-17	0,47%	40,30%	0,89%	-25,52%	0,98%	-7,39%	1,19%	-6,80%
Marzo-17	0,42%	-10,64%	0,41%	-54,42%	1,03%	4,91%	1,18%	-1,17%
Abril-17	1,59%	278,57%	0,82%	102,46%	1,01%	-1,75%	1,08%	-8,15%
Mayo-17	0,39%	-75,41%	0,80%	-3,03%	0,84%	-16,37%	1,04%	-4,16%
Junio-17	0,54%	37,34%	0,84%	5,13%	0,62%	-26,57%	0,97%	-6,08%
Julio-17	4,52%	742,46%	1,83%	117,38%	1,32%	112,92%	1,18%	20,74%
Agosto-17	0,40%	-91,25%	1,83%	0,38%	1,31%	-0,68%	1,13%	-3,74%
Septiembre-17	0,21%	-46,97%	1,73%	-5,62%	1,28%	-2,37%	1,14%	0,71%
Octubre-17	1,30%	520,00%	0,63%	-63,35%	1,23%	-3,83%	1,11%	-2,81%
Noviembre-17	0,86%	-33,79%	0,79%	24,45%	1,31%	6,43%	1,06%	-3,97%
Diciembre-17	2,86%	232,37%	1,67%	112,04%	1,69%	29,43%	1,14%	7,24%
Enero-18	0,99%	-65,45%	1,57%	-6,04%	1,10%	-35,26%	1,20%	4,91%
Febrero-18	1,42%	43,03%	1,76%	11,70%	1,26%	15,42%	1,28%	6,52%
Marzo-18	1,81%	27,61%	1,40%	-20,27%	1,53%	20,87%	1,39%	8,94%
Abril-18	1,23%	-32,04%	1,48%	5,71%	1,52%	-0,72%	1,36%	-2,16%
Mayo-18	0,30%	-75,41%	1,11%	-24,86%	1,43%	-5,86%	1,36%	-0,29%
Junio-18	3,64%	1.104,97%	1,72%	55,13%	1,55%	8,75%	1,61%	18,67%
Julio-18	2,87%	-21,05%	2,27%	31,71%	1,86%	20,01%	1,46%	-9,02%
Agosto-18	0,33%	-88,44%	2,29%	0,70%	1,69%	-9,38%	1,46%	-0,14%
Septiembre-18	0,89%	167,17%	1,37%	-40,21%	1,54%	-8,88%	1,52%	3,97%
Octubre-18	0,46%	-47,58%	0,56%	-59,06%	1,42%	-7,99%	1,45%	-4,28%
Noviembre-18	1,70%	265,16%	1,01%	81,07%	1,65%	16,30%	1,52%	4,68%
Diciembre-18	2,29%	34,81%	1,48%	45,96%	1,42%	-14,02%	1,47%	-3,29%
Enero-19	0,45%	-80,52%	1,48%	-0,20%	1,01%	-28,51%	1,43%	-2,85%
Febrero-19	2,30%	414,80%	1,68%	13,41%	1,34%	31,98%	1,50%	4,97%
Marzo-19	1,05%	-54,27%	1,26%	-24,66%	1,36%	2,09%	1,44%	-4,13%
Abril-19	3,10%	195,71%	2,15%	70,05%	1,80%	31,94%	1,59%	10,63%
Mayo-19	2,91%	-6,18%	2,35%	9,46%	2,00%	11,05%	1,80%	13,38%
Junio-19	3,56%	22,07%	3,18%	35,29%	2,21%	10,35%	1,79%	-0,72%
Julio-19	2,34%	-34,08%	2,93%	-7,84%	2,52%	14,27%	1,74%	-2,62%
Agosto-19	2,65%	12,97%	2,84%	-2,94%	2,58%	2,26%	1,93%	10,83%
Septiembre-19	1,62%	-38,63%	2,20%	-22,62%	2,68%	3,84%	2,00%	3,21%
Octubre-19	2,82%	73,85%	2,36%	7,27%	2,63%	-1,72%	2,19%	9,67%
Noviembre-19	3,51%	24,25%	2,64%	12,08%	2,73%	3,76%	2,34%	6,72%
Diciembre-19	4,68%	33,39%	3,66%	38,30%	2,91%	6,70%	2,53%	8,22%

TAA						
3,00%		2,53%		6,00%		
Fecha	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto
18/01/2020 (*)		0,00 € (*)		0,00 € (*)		0,00 €
24/02/2020	1.682,41 €	0,00 €	1.652,28 €	0,00 €	1.877,11 €	0,00 €
22/05/2020	2.601,15 €	0,00 €	2.514,06 €	0,00 €	3.160,54 €	0,00 €
24/08/2020	4.982,44 €	0,00 €	4.905,57 €	0,00 €	5.471,16 €	0,00 €
23/11/2020	7.437,27 €	0,00 €	7.376,47 €	0,00 €	4.055,51 €	0,00 €
22/02/2021	3.799,15 €	0,00 €	3.799,74 €	0,00 €	4.326,37 €	0,00 €
24/05/2021	4.830,03 €	0,00 €	4.833,72 €	0,00 €	3.620,30 €	0,00 €
23/08/2021	1.856,98 €	0,00 €	1.865,74 €	0,00 €	2.242,19 €	0,00 €
22/11/2021	812,16 €	0,00 €	804,96 €	0,00 €	1.060,34 €	0,00 €
22/02/2022	402,49 €	0,00 €	389,99 €	0,00 €	589,07 €	0,00 €
23/05/2022	348,82 €	0,00 €	334,98 €	0,00 €	530,98 €	0,00 €
22/08/2022	344,20 €	0,00 €	331,11 €	0,00 €	518,66 €	0,00 €
22/11/2022	339,63 €	0,00 €	327,28 €	0,00 €	506,59 €	0,00 €
22/02/2023	335,07 €	0,00 €	323,45 €	0,00 €	494,74 €	0,00 €
22/05/2023	330,54 €	0,00 €	319,63 €	0,00 €	483,12 €	0,00 €
22/08/2023	326,03 €	0,00 €	315,81 €	0,00 €	471,71 €	0,00 €
22/11/2023	321,36 €	0,00 €	311,81 €	0,00 €	460,32 €	0,00 €
22/02/2024	316,40 €	0,00 €	307,50 €	0,00 €	448,80 €	0,00 €
22/05/2024	312,10 €	0,00 €	303,84 €	0,00 €	438,17 €	0,00 €
22/08/2024	307,73 €	0,00 €	300,11 €	0,00 €	427,65 €	0,00 €
22/11/2024	303,41 €	0,00 €	296,41 €	0,00 €	417,35 €	0,00 €
24/02/2025	299,26 €	0,00 €	292,87 €	0,00 €	407,38 €	0,00 €
22/05/2025	295,15 €	0,00 €	289,38 €	0,00 €	397,64 €	0,00 €
22/08/2025	290,97 €	0,00 €	285,76 €	0,00 €	387,96 €	0,00 €
24/11/2025	286,72 €	0,00 €	282,07 €	0,00 €	378,39 €	0,00 €
23/02/2026	282,73 €	0,00 €	278,65 €	0,00 €	369,23 €	0,00 €
22/05/2026	278,30 €	0,00 €	274,74 €	0,00 €	359,80 €	0,00 €
24/08/2026	274,29 €	0,00 €	271,26 €	0,00 €	350,92 €	0,00 €
23/11/2026	270,33 €	0,00 €	267,82 €	0,00 €	342,24 €	0,00 €
22/02/2027	266,57 €	0,00 €	264,57 €	0,00 €	333,91 €	0,00 €
24/05/2027	262,85 €	0,00 €	261,35 €	0,00 €	325,74 €	0,00 €
23/08/2027	259,18 €	0,00 €	258,17 €	0,00 €	317,76 €	0,00 €
22/11/2027	254,83 €	0,00 €	254,26 €	0,00 €	309,27 €	0,00 €
22/02/2028	251,13 €	0,00 €	251,03 €	0,00 €	301,54 €	0,00 €
22/05/2028	247,59 €	0,00 €	247,95 €	0,00 €	294,09 €	0,00 €
22/08/2028	244,08 €	0,00 €	244,88 €	0,00 €	286,77 €	0,00 €
22/11/2028	240,50 €	0,00 €	241,73 €	0,00 €	279,53 €	0,00 €
22/02/2029	236,21 €	0,00 €	237,82 €	0,00 €	271,76 €	0,00 €
22/05/2029	232,31 €	0,00 €	234,30 €	0,00 €	264,47 €	0,00 €
22/08/2029	228,63 €	0,00 €	231,01 €	0,00 €	257,51 €	0,00 €
22/11/2029	225,19 €	0,00 €	227,96 €	0,00 €	250,87 €	0,00 €
22/02/2030	221,53 €	0,00 €	224,64 €	0,00 €	244,15 €	0,00 €
22/05/2030	217,89 €	0,00 €	221,36 €	0,00 €	237,57 €	0,00 €
22/08/2030	214,06 €	0,00 €	217,85 €	0,00 €	230,94 €	0,00 €
22/11/2030	210,10 €	0,00 €	214,19 €	0,00 €	224,31 €	0,00 €
24/02/2031	206,21 €	0,00 €	210,60 €	0,00 €	217,85 €	0,00 €
22/05/2031	202,61 €	0,00 €	207,28 €	0,00 €	5.298,24 €	0,00 €
22/08/2031	199,25 €	0,00 €	204,22 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
24/11/2031	195,44 €	0,00 €	200,67 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23/02/2032	192,13 €	0,00 €	197,64 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
24/05/2032	188,98 €	0,00 €	194,76 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23/08/2032	186,02 €	0,00 €	192,08 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2032	183,13 €	0,00 €	189,46 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €



Préstamo B

TAA						
3,00%		2,53%		6,00%		
Fecha	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto
18/01/2020 (*)		32.832,00 € (*)		32.832,00 € (*)		32.832,00 €
24/02/2020	0,00 €	21.312,00 €	0,00 €	21.312,00 €	0,00 €	21.312,00 €
22/05/2020	0,00 €	50.688,00 €	0,00 €	50.688,00 €	0,00 €	50.688,00 €
24/08/2020	0,00 €	54.144,00 €	0,00 €	54.144,00 €	0,00 €	54.144,00 €
23/11/2020	0,00 €	52.416,00 €	0,00 €	52.416,00 €	17.160.264,50 €	52.416,00 €
22/02/2021	0,00 €	52.416,00 €	0,00 €	52.416,00 €	18.306.394,86 €	46.169,66 €
24/05/2021	28.934.260,62 €	52.416,00 €	28.653.217,14 €	52.416,00 €	15.318.732,12 €	39.506,14 €
23/08/2021	11.124.219,64 €	41.883,93 €	11.059.702,53 €	41.986,23 €	9.487.466,20 €	33.930,12 €
22/11/2021	4.865.246,97 €	37.834,71 €	4.771.636,68 €	37.960,50 €	4.486.654,68 €	30.476,68 €
22/02/2022	2.411.093,03 €	36.460,07 €	2.311.757,91 €	36.621,68 €	2.492.545,23 €	29.160,50 €
23/05/2022	2.089.601,89 €	34.799,46 €	1.985.707,58 €	34.993,33 €	2.246.772,85 €	27.629,26 €
22/08/2022	2.061.905,34 €	34.425,51 €	1.962.772,87 €	34.659,34 €	2.194.623,09 €	27.118,43 €
22/11/2022	2.034.526,14 €	34.045,03 €	1.940.069,01 €	34.317,92 €	2.143.558,15 €	26.608,81 €
22/02/2023	2.007.243,16 €	33.296,33 €	1.917.355,35 €	33.603,97 €	2.093.432,93 €	25.819,98 €
22/05/2023	1.980.104,91 €	31.496,00 €	1.894.672,68 €	31.825,61 €	2.044.250,40 €	24.232,76 €
22/08/2023	1.953.106,73 €	31.828,98 €	1.872.041,88 €	32.201,14 €	1.995.982,88 €	24.297,31 €
22/11/2023	1.925.112,18 €	31.110,24 €	1.848.321,33 €	31.512,23 €	1.947.769,97 €	23.562,79 €
22/02/2024	1.895.392,07 €	30.401,80 €	1.822.763,41 €	30.832,05 €	1.899.049,98 €	22.846,01 €
22/05/2024	1.869.606,40 €	29.058,55 €	1.801.100,18 €	29.505,59 €	1.854.068,79 €	21.665,70 €
22/08/2024	1.843.457,51 €	29.016,28 €	1.779.006,48 €	29.498,47 €	1.809.548,84 €	21.464,86 €
22/11/2024	1.817.569,01 €	28.337,89 €	1.757.058,70 €	28.843,79 €	1.765.932,56 €	20.798,95 €
24/02/2025	1.792.697,39 €	28.270,52 €	1.736.063,74 €	28.810,18 €	1.723.768,71 €	20.587,11 €
22/05/2025	1.768.114,01 €	25.541,41 €	1.715.281,32 €	26.060,59 €	1.682.532,28 €	18.454,16 €
22/08/2025	1.743.077,20 €	26.358,64 €	1.693.945,37 €	26.927,10 €	1.641.613,74 €	18.895,57 €
24/11/2025	1.717.574,91 €	26.276,26 €	1.672.053,44 €	26.875,55 €	1.601.085,70 €	18.689,09 €
23/02/2026	1.693.694,94 €	24.812,46 €	1.651.747,85 €	25.409,19 €	1.562.344,55 €	17.509,84 €
22/05/2026	1.667.180,54 €	23.398,28 €	1.628.622,35 €	23.990,11 €	1.522.419,27 €	16.382,65 €
24/08/2026	1.643.144,71 €	24.366,76 €	1.607.988,01 €	25.013,44 €	1.484.854,64 €	16.927,21 €
23/11/2026	1.619.408,41 €	22.990,99 €	1.587.570,97 €	23.629,83 €	1.448.146,64 €	15.846,50 €
22/02/2027	1.596.876,79 €	22.401,53 €	1.568.305,06 €	23.051,95 €	1.412.871,93 €	15.319,37 €
24/05/2027	1.574.611,46 €	21.820,27 €	1.549.244,20 €	22.481,09 €	1.378.333,92 €	14.805,09 €
23/08/2027	1.552.618,02 €	21.247,11 €	1.530.387,58 €	21.917,17 €	1.344.571,07 €	14.303,37 €
22/11/2027	1.526.531,46 €	20.681,95 €	1.507.220,85 €	21.360,10 €	1.308.648,36 €	13.813,95 €
22/02/2028	1.504.366,05 €	20.347,47 €	1.488.038,16 €	21.040,17 €	1.275.923,51 €	13.484,17 €
22/05/2028	1.483.214,66 €	19.363,56 €	1.469.798,15 €	20.047,09 €	1.244.389,79 €	12.731,70 €
22/08/2028	1.462.162,94 €	19.248,04 €	1.451.586,86 €	19.951,69 €	1.213.431,94 €	12.556,69 €
22/11/2028	1.440.720,70 €	18.709,96 €	1.432.918,85 €	19.417,51 €	1.182.772,86 €	12.110,15 €
22/02/2029	1.415.037,06 €	18.179,77 €	1.409.758,61 €	18.890,19 €	1.149.897,14 €	11.674,89 €
22/05/2029	1.391.649,83 €	17.083,20 €	1.388.899,74 €	17.772,33 €	1.119.053,06 €	10.884,82 €
22/08/2029	1.369.613,89 €	17.146,91 €	1.369.380,71 €	17.860,29 €	1.089.595,44 €	10.839,92 €
22/11/2029	1.349.025,40 €	16.642,90 €	1.351.271,09 €	17.356,35 €	1.061.525,66 €	10.438,94 €
22/02/2030	1.327.059,57 €	16.146,45 €	1.331.639,60 €	16.859,09 €	1.033.092,65 €	10.048,30 €
22/05/2030	1.305.277,85 €	15.147,51 €	1.312.182,53 €	15.835,27 €	1.005.261,78 €	9.352,86 €
22/08/2030	1.282.321,93 €	15.177,75 €	1.291.363,30 €	15.886,16 €	977.182,40 €	9.298,19 €
22/11/2030	1.258.609,76 €	14.705,86 €	1.269.685,19 €	15.410,94 €	949.124,91 €	8.938,59 €
24/02/2031	1.235.315,10 €	14.552,31 €	1.248.363,80 €	15.268,56 €	921.813,55 €	8.776,03 €
22/05/2031	1.213.726,45 €	13.038,74 €	1.228.729,54 €	13.697,11 €	22.418.696,47 €	7.801,71 €
22/08/2031	1.193.582,96 €	13.341,44 €	1.210.590,30 €	14.032,12 €	0,00 €	0,00 €
24/11/2031	1.170.752,68 €	13.182,69 €	1.189.523,84 €	13.881,99 €	0,00 €	0,00 €
23/02/2032	1.150.969,73 €	12.335,81 €	1.171.578,50 €	13.005,96 €	0,00 €	0,00 €
24/05/2032	1.132.068,28 €	11.916,86 €	1.154.487,43 €	12.579,50 €	0,00 €	0,00 €
23/08/2032	1.114.352,86 €	11.504,78 €	1.138.603,14 €	12.159,27 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2032	1.097.061,60 €	11.099,16 €	1.123.092,99 €	11.744,82 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2033	1.080.607,96 €	10.817,41 €	1.108.415,34 €	11.460,58 €	0,00 €	0,00 €
23/05/2033	1.062.417,25 €	10.193,23 €	1.091.837,49 €	10.812,41 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2033	27.252.110,05 €	9.919,77 €	1.072.859,97 €	10.535,12 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2033	0,00 €	0,00 €	1.049.446,04 €	10.256,08 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2034	0,00 €	0,00 €	26.820.334,36 €	9.869,88 €	0,00 €	0,00 €





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



Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -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	1.201	7006	1.925	7009	0,35	7012	0,52	7015	0,54		
2. Activos Morosos por otras razones					7004		7007		7010		7013		7016			
Total Morosos					7005	1.201	7008	1.925	7011	0,35	7014	0,52	7017	0,54	7018	
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	7019	12	7020		7021	18.527	7024	19.076	7027	5,13	7030	4,94	7033	5,18		
4. Activos Fallidos por otras razones					7022	380	7025	171	7028	0,11	7031	0,04	7034	0,05		
Total Fallidos					7023	18.907	7026	19.247	7029	5,24	7032	4,98	7035	5,23	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: MADRID RESIDENCIAL II -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	1.201	7006	1.925	7009	0,35	7012	0,52	7015	0,54		
2. Activos Morosos por otras razones					7004		7007		7010		7013		7016			
Total Morosos					7005	1.201	7008	1.925	7011	0,35	7014	0,52	7017	0,54	7018	
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	7019	12	7020		7021	18.527	7024	19.076	7027	5,13	7030	4,94	7033	5,18		
4. Activos Fallidos por otras razones					7022	380	7025	171	7028	0,11	7031	0,04	7034	0,05		
Total Fallidos					7023	18.907	7026	19.247	7029	5,24	7032	4,98	7035	5,23	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: MADRID RESIDENCIAL II -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	Límite	% Actual	Última Fecha Pago	Referencia Folleto
Amortización secuencial: series	0854	0858	1858	2858
Bono A - ES0358969006	48,00	41,49	40,80	Nota de Valores 4.9.4
Préstamo B	1,50	0,35	0,44	Nota de Valores 4.9.4
Bono A - ES0358969006	10,00	57,01	57,85	Nota de Valores 4.9.4
Préstamo B	48,00	41,49	40,80	Nota de Valores 4.9.4
Préstamo B	10,00	57,01	57,85	Nota de Valores 4.9.4
Bono A - ES0358969006	1,50	0,35	0,44	Nota de Valores 4.9.4
Diferimiento/postergamiento intereses: series	0855	0859	1859	2859
Préstamo B	9,95	4,04	4,03	Modulo Adicional a la Nota de Valores 3.4.6.2
No Reducción del Fondo de Reserva	0856	0860	1860	2860
		14,77	14,36	3.4.2.2. Modulo Adicional
OTROS TRIGGERS	0857	0861	1861	2861

Cuadro de texto libre

**CUADRO C**

Informe cumplimiento reglas de funcionamiento

Contiene  
  
 Información adicional  
 en fichero adjunto



## **Informe de cumplimiento de las reglas de funcionamiento de MADRID RESIDENCIAL II, Fondo de Titulización de Activos.**

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

**Condiciones para Diferimiento en el pago de intereses del Prestamo B:** En la última Fecha de Pago del año no se produjo la postergación en el pago de los intereses del Prestamo B, por no darse las condiciones para ello, 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.

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

**Novación escritura de Constitución:** Con fecha 15 de Octubre de 2019 se produjo una modificación de la Escritura de Constitución del Fondo, que modificaba el Nivel Requerido del Fondo de Reserva. Esta novación se llevo a cabo con el consentimiento de todas las contrapartidas participantes en el Fondo.

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<sup>a</sup>. 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<sup>a</sup>. 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 MADRID RESIDENCIAL II, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS 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