

## **AyT. 7 Promociones Inmobiliarias I, Fondo de Titulización de Activos (Fondo liquidado y extinguido)**

Estados financieros de liquidación, notas explicativas e Informe de Gestión del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 23 de marzo de 2021, junto con el

## INFORME DE AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS DE LIQUIDACIÓN EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Administradores de HAYA TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A.U.:

---

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de liquidación de AYT.7 PROMOCIONES INMOBILIARIAS I, F.T.A. (Fondo liquidado y extinguido) –en adelante, el Fondo–, gestionado por HAYA TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A.U. (en adelante, la Sociedad Gestora) que comprenden el balance de liquidación a 23 de marzo de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias de liquidación, el estado de flujos de efectivo de liquidación, el estado de ingresos y gastos reconocidos de liquidación y las notas explicativas correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 23 de marzo de 2021 (denominados conjuntamente “los Estados Financieros de Liquidación”).

En nuestra opinión, los Estados Financieros de Liquidación adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 23 de marzo de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 23 de marzo de 2021, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas) 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 los Estados Financieros de Liquidación* 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 los estados financieros de liquidación en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

---

### Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre las notas 1 y 2 de los Estados Financieros de Liquidación, en las que se describe que al haberse amortizado la totalidad de los Activos Titulizados (véase Nota 4) y haberse amortizado con fecha 16 de diciembre de 2020 la totalidad de los Bonos emitidos (véase Nota 6), se iniciaron los trámites para proceder a la liquidación del Fondo. En este sentido, con fecha 23 de marzo de 2021 se procedió a la extinción definitiva del Fondo mediante acta notarial. En base a estas circunstancias, los administradores de la Sociedad Gestora han formulado los Estados Financieros de Liquidación del Fondo del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 23 de marzo de 2021 de acuerdo con lo establecido en la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

---

### Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende, exclusivamente, el informe de gestión del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 23 de marzo de 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo y no forma parte integrante de los Estados Financieros de Liquidación.

Nuestra opinión de auditoría sobre los Estados Financieros de Liquidación 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 los Estados Financieros de Liquidación, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de los citados Estados Financieros de Liquidación, así como 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 los Estados Financieros de Liquidación del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 23 de marzo de 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo en relación con los Estados Financieros de Liquidación**

Los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo son responsables de formular los Estados Financieros de Liquidación adjuntos, 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 Estados Financieros de Liquidación libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

---

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros de Liquidación**

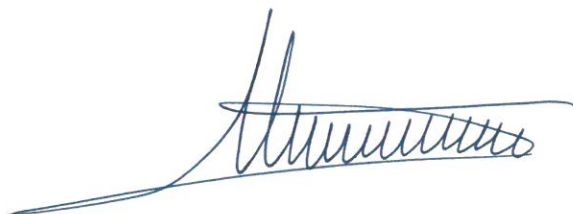
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros de Liquidación en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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 los Estados Financieros de Liquidación.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de los Estados Financieros de Liquidación. Esta descripción que se encuentra en el citado Anexo I es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

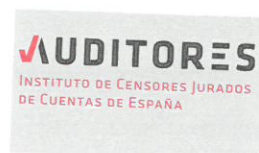
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Antonio Ríos Cid

Inscrito en el R.O.A.C. nº 20245

21 de abril de 2022



DELOITTE, S.L.

2022 Núm. 01/22/10150

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
.....  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional  
.....

## **Anexo I de nuestro informe de auditoría**

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de los Estados Financieros de Liquidación.

---

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros de Liquidación**

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

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



- Si la utilización del principio de empresa en funcionamiento no es adecuado teniendo en cuenta las circunstancias, concluimos si el principio alternativo es aceptable. Si el citado principio alternativo es adecuado, concluimos si la información revelada acerca del principio contable utilizado en la preparación de los Estados Financieros de Liquidación es adecuada.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los Estados Financieros de Liquidación, incluida la información revelada y si los Estados Financieros de Liquidación representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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



CLASE 8.<sup>a</sup>  
TITULIZACION



006616744

**AyT. 7 Promociones Inmobiliarias I, Fondo de Titulización de Activos (Fondo liquidado y extinguido)**

**BALANCE DE LIQUIDACIÓN AL 23 DE MARZO DE 2021 Y BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (NOTAS 1, 2 Y 3)**

(Miles de Euros)

| ACTIVO   | Nota | 23/03/2021 | 31/12/2020 (*) | PASIVO   | Nota | 23/03/2021 | 31/12/2020 (*) |
|--|------|------------|----------------|--|------|------------|----------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                         |      |            |                | <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>   |      |            |                |
| Activos financieros a largo plazo                  | 4    | -          | -              | Provisiones a largo plazo  |      | -          | -              |
| Activos titulizados                                |      | -          | -              | Pasivos financieros a largo plazo  |      | -          | -              |
| Participaciones hipotecarias                       |      | -          | -              | Obligaciones y otros valores emitidos  | 6    | -          | -              |
| Certificados de transmisión hipotecaria            |      | -          | -              | Series no subordinadas   |      | -          | -              |
| Préstamos hipotecarios                             |      | -          | -              | Series subordinadas  |      | -          | -              |
| Cédulas hipotecarias                               |      | -          | -              | Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)                        |      | -          | -              |
| Préstamos a promotores                             |      | -          | -              | Intereses y gastos devengados no vencidos                                    |      | -          | -              |
| Préstamos a PYMES                                  |      | -          | -              | Ajustes por operaciones de cobertura   |      | -          | -              |
| Préstamos a empresas                               |      | -          | -              | Deudas con entidades de crédito  | 7    | -          | -              |
| Cédulas territoriales                              |      | -          | -              | Préstamo subordinado   |      | -          | -              |
| Créditos APP                                       |      | -          | -              | Crédito línea de liquidez dispuesta  |      | -          | -              |
| Préstamos Consumo                                  |      | -          | -              | Otras deudas con entidades de crédito  |      | -          | -              |
| Préstamos automoción                               |      | -          | -              | Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)                        |      | -          | -              |
| Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)       |      | -          | -              | Intereses y gastos devengados no vencidos                                    |      | -          | -              |
| Cuentas a cobrar                                   |      | -          | -              | Ajustes por operaciones de cobertura   |      | -          | -              |
| Bonos de titulización                              |      | -          | -              | Derivados  |      | -          | -              |
| Otros  |      | -          | -              | Derivados de cobertura   |      | -          | -              |
| Intereses y gastos devengados no vencidos          |      | -          | -              | Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)                        |      | -          | -              |
| Activos dudosos -principal-                        |      | -          | -              | Otros pasivos financieros  |      | -          | -              |
| Activos dudosos -intereses-                        |      | -          | -              | Garantías financieras  |      | -          | -              |
| Correcciones de valor por deterioro de activos (-) |      | -          | -              | Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)                        |      | -          | -              |
| Ajustes por operaciones de cobertura               |      | -          | -              | Otros  |      | -          | -              |
| Derivados  |      | -          | -              | <b>Pasivos por impuesto diferido</b>   |      | -          | -              |
| Derivados de cobertura                             |      | -          | -              |  |      | -          | -              |
| Otros activos financieros                          |      | -          | -              | <b>PASIVO CORRIENTE</b>  |      | -          | -              |
| Garantías financieras                              |      | -          | -              | <b>Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b> |      | -          | -              |
| Otros  |      | -          | -              | <b>Provisiones a corto plazo</b>   |      | -          | -              |
| <b>Activos por impuesto diferido</b>               |      | -          | -              | <b>Pasivos financieros a corto plazo</b>                                     |      | -          | -              |
| Otros activos no corrientes                        |      | -          | -              | Obligaciones y otros valores emitidos  | 6    | -          | -              |
|  |      | -          | -              | Series no subordinadas   |      | -          | -              |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                            |      |            |                | Series subordinadas  |      | -          | -              |
| Activos no corrientes mantenidos para la venta     |      | -          | -              | Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)                        |      | -          | -              |
| Activos financieros a corto plazo                  |      | -          | -              | Intereses y gastos devengados no vencidos                                    |      | -          | -              |
| Activos titulizados                                | 4    | -          | -              | Ajustes por operaciones de cobertura   |      | -          | -              |
| Participaciones hipotecarias                       |      | -          | -              | Intereses vencidos e impagados   |      | -          | -              |
| Certificados de transmisión hipotecaria            |      | -          | -              | Deudas con entidades de crédito  | 7    | -          | -              |
| Préstamos hipotecarios                             |      | -          | -              | Préstamo subordinado   |      | -          | -              |
| Cédulas hipotecarias                               |      | -          | -              | Crédito línea de liquidez dispuesta  |      | -          | -              |
| Préstamos a promotores                             |      | -          | -              | Otras deudas con entidades de crédito  |      | -          | -              |
| Préstamos a PYMES                                  |      | -          | -              | Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)                        |      | -          | -              |
| Préstamos a empresas                               |      | -          | -              | Intereses y gastos devengados no vencidos                                    |      | -          | -              |
| Cédulas territoriales                              |      | -          | -              | Ajustes por operaciones de cobertura   |      | -          | -              |
| Créditos APP                                       |      | -          | -              | Intereses vencidos e impagados   |      | -          | -              |
| Préstamos Consumo                                  |      | -          | -              | Derivados  | 11   | -          | -              |
| Préstamos automoción                               |      | -          | -              | Derivados de cobertura   |      | -          | -              |
| Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)       |      | -          | -              | Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)                        |      | -          | -              |
| Cuentas a cobrar                                   |      | -          | -              | Otros pasivos financieros  |      | -          | -              |
| Bonos de titulización                              |      | -          | -              | Acreedores y otras cuentas a pagar   |      | -          | -              |
| Otros  |      | -          | -              | Garantías financieras  |      | -          | -              |
| Intereses y gastos devengados no vencidos          |      | -          | -              | Otros  |      | -          | -              |
| Intereses vencidos e impagados                     |      | -          | -              | Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)                        |      | -          | -              |
| Activos dudosos -principal-                        |      | -          | -              | <b>Ajustes por periodificaciones</b>   | 8    | -          | -              |
| Activos dudosos -intereses-                        |      | -          | -              | Comisiones   |      | -          | -              |
| Correcciones de valor por deterioro de activos (-) |      | -          | -              | Comisión sociedad gestora  |      | -          | -              |
| Ajustes por operaciones de cobertura               |      | -          | -              | Comisión administrador   |      | -          | -              |
| Derivados  |      | -          | -              | Comisión agente financiero/pagos   |      | -          | -              |
| Derivados de cobertura                             |      | -          | -              | Comisión variable  |      | -          | -              |
| Otros activos financieros                          |      | -          | -              | Otras comisiones del cedente   |      | -          | -              |
| Deudores y otras cuentas a cobrar                  |      | -          | -              | Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)                        |      | -          | -              |
| Garantías financieras                              |      | -          | -              | Otras comisiones   |      | -          | -              |
| Otros  |      | -          | -              | Otros  |      | -          | -              |
| <b>Ajustes por periodificaciones</b>               |      | -          | -              | <b>AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>      |      | -          | -              |
| Comisiones   |      | -          | -              | Coberturas de flujos de efectivo   | 11   | -          | -              |
| Otros  |      | -          | -              | Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos                       |      | -          | -              |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes     | 5    | -          | -              |  |      | -          | -              |
| Tesorería  |      | -          | -              |  |      | -          | -              |
| Otros activos líquidos equivalentes                |      | -          | -              |  |      | -          | -              |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                |      | -          | -              | <b>TOTAL PASIVO</b>  |      | -          | -              |

(\*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.  
Las Notas 1 a 12 adjuntas forman parte integrante del balance de liquidación al 23 de marzo de 2021.





CLASE 8.<sup>a</sup>



006616745

**AyT. 7 Promociones Inmobiliarias I, Fondo de Titulización de Activos (Fondo liquidado y extinguido)**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LIQUIDACIÓN CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 23 DE MARZO DE 2021 Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (NOTAS 1, 2 Y 3)**

(Miles de Euros)

|   | Nota | Ejercicio 2021 | Ejercicio 2020 (*) |
|---|------|----------------|--------------------|
| <b>Intereses y rendimientos asimilados</b>                                |      | -              | 47                 |
| Activos titulizados   | 4    | -              | 47                 |
| Otros activos financieros   |      | -              | -                  |
| <b>Intereses y cargas asimilados</b>                                      |      | -              | (22)               |
| Obligaciones y otros valores emitidos                                     | 6    | -              | (3)                |
| Deudas con entidades de crédito   | 7    | -              | (19)               |
| Otros pasivos financieros   |      | -              | -                  |
| <b>Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)</b> | 12   | -              | -                  |
| <b>MARGEN DE INTERESES</b>  |      | -              | 25                 |
| <b>Resultado de operaciones financieras (neto)</b>                        |      | -              | -                  |
| Resultados de derivados de negociación                                    |      | -              | -                  |
| Otros ajustes de valoración en carteras a VR con cambios en PyG           |      | -              | -                  |
| Activos financieros disponibles para la venta                             |      | -              | -                  |
| Otros   |      | -              | -                  |
| <b>Diferencias de cambio (neto)</b>                                       |      | -              | -                  |
| <b>Otros ingresos de explotación</b>                                      |      | -              | -                  |
| <b>Otros gastos de explotación</b>  |      | -              | (174)              |
| Servicios exteriores  | 10   | -              | (33)               |
| Servicios de profesionales independientes                                 |      | -              | (12)               |
| Servicios bancarios y similares   |      | -              | -                  |
| Publicidad y propaganda   |      | -              | -                  |
| Otros servicios   |      | -              | (21)               |
| Tributos  |      | -              | -                  |
| Otros gastos de gestión corriente   | 8    | -              | (141)              |
| Comisión sociedad gestora   |      | -              | (63)               |
| Comisión administrador  |      | -              | (1)                |
| Comisión agente financiero/pagos  |      | -              | -                  |
| Comisión variable   |      | -              | (77)               |
| Otras comisiones del cedente  |      | -              | -                  |
| Otros gastos  |      | -              | -                  |
| <b>Deterioro de activos financieros (neto)</b>                            |      | -              | 193                |
| Deterioro neto de activos titulizados                                     | 4    | -              | 193                |
| Deterioro neto de otros activos financieros                               |      | -              | -                  |
| <b>Dotaciones a provisiones (neto)</b>                                    |      | -              | -                  |
| <b>Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta</b>             |      | -              | -                  |
| <b>Repercusión de pérdidas (ganancias)</b>                                |      | -              | (44)               |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>                                       |      | -              | -                  |
| Impuesto sobre beneficios   |      | -              | -                  |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>  |      | -              | -                  |

(\*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 12 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias de liquidación correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 23 de marzo de 2021.



CLASE 8.<sup>a</sup>



006616746

**AyT. 7 Promociones Inmobiliarias I, Fondo de Titulización de Activos (Fondo liquidado y extinguido)**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LIQUIDACIÓN CORRESPONDIENTE AL PERIODO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 23 DE MARZO DE 2021 Y ESTADO DE FLUJOS DE  
EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020  
(NOTAS 1, 2 Y 3)**

(Miles de Euros)

|   | Ejercicio<br>2021 | Ejercicio<br>2020 (*) |
|---|-------------------|-----------------------|
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>          | -                 | <b>(635)</b>          |
| Flujo de caja neto por intereses de las operaciones                           | -                 | 9                     |
| Intereses cobrados de los activos titulizados                                 | -                 | 52                    |
| Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos               | -                 | (3)                   |
| Cobros por operaciones de derivados de cobertura                              | -                 | -                     |
| Pagos por operaciones de derivados de cobertura                               | -                 | -                     |
| Intereses cobrados de otros activos financieros                               | -                 | -                     |
| Intereses pagados por deudas con entidades de crédito                         | -                 | (40)                  |
| Otros intereses cobrados/pagados (neto)                                       | -                 | -                     |
| <b>Comisiones y gastos por servicios financieros pagados</b>                  | -                 | <b>(144)</b>          |
| Comisión sociedad gestora   | -                 | (65)                  |
| Comisión administrador  | -                 | (2)                   |
| Comisión agente financiero/pagos  | -                 | -                     |
| Comisión variable   | -                 | (77)                  |
| Otras comisiones  | -                 | -                     |
| <b>Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación</b>        | -                 | <b>(500)</b>          |
| Pagos por garantías financieras   | -                 | -                     |
| Cobros por garantías financieras  | -                 | -                     |
| Pagos por operaciones de derivados de negociación                             | -                 | -                     |
| Cobros por operaciones de derivados de negociación                            | -                 | -                     |
| Otros pagos de explotación  | -                 | (500)                 |
| Otros cobros de explotación   | -                 | -                     |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSIÓN/FINANCIACIÓN</b>   | -                 | <b>(8.515)</b>        |
| Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización                   | -                 | -                     |
| Flujos de caja por adquisición de activos financieros                         | -                 | -                     |
| <b>Flujos de caja netos por amortizaciones y procedentes de otros activos</b> | -                 | <b>(13)</b>           |
| Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados                      | -                 | 643                   |
| Cobros por amortización anticipada de activos titulizados                     | -                 | 5.882                 |
| Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados           | -                 | 166                   |
| Cobros por amortización de activos previamente clasificados como fallidos     | -                 | -                     |
| Cobros netos procedentes de activos recibidos por ejecución de garantías      | -                 | -                     |
| Pagos por amortización de obligaciones y otros valores emitidos               | -                 | (6.704)               |
| <b>Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo</b>                     | -                 | <b>(8.502)</b>        |
| Cobros por concesión de deudas con entidades de crédito                       | -                 | -                     |
| Pagos por amortización deudas con entidades de crédito                        | -                 | (8.502)               |
| Pagos a Administraciones públicas   | -                 | -                     |
| Otros cobros y pagos  | -                 | -                     |
| <b>INCREMENTO/DISMINUCIÓN DE EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>                      | -                 | <b>(9.150)</b>        |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo                               | -                 | 9.150                 |
| Efectivo o equivalentes al final del periodo                                  | -                 | -                     |

(\*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 12 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo de liquidación correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 23 de marzo de 2021.



CLASE 8.<sup>a</sup>



006616747

**AyT. 7 Promociones Inmobiliarias I, Fondo de Titulización de Activos (Fondo liquidado y extinguido)**

**ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DE LIQUIDACIÓN CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 23 DE MARZO DE 2021 Y ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (NOTAS 1, 2 Y 3)**

(Miles de Euros)

|  | Ejercicio<br>2021 | Ejercicio<br>2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>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 reciasificaciones  | -                 | -                 |
| Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo  | -                 | -                 |
| <b>Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta</b>               | -                 | -                 |
| <b>Cobertura de los flujos de efectivo</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 reciasificaciones  | -                 | -                 |
| Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo  | -                 | -                 |
| <b>Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables</b>  | -                 | -                 |
| <b>Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos</b>  |                   |                   |
| Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance en el periodo | -                 | -                 |
| Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración   | -                 | -                 |
| Efecto fiscal  | -                 | -                 |
| Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias  | -                 | -                 |
| Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo  | -                 | -                 |
| <b>Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias</b>                                    | -                 | -                 |
| <b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>  | -                 | -                 |

(\*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 12 adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos de liquidación correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 23 de marzo de 2021.





CLASE 8.<sup>a</sup>



006616748

## **AyT. 7 Promociones Inmobiliarias I, Fondo de Titulización de Activos (Fondo liquidado y extinguido)**

Notas explicativas correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 23 de marzo de 2021

### **1. Reseña del Fondo**

AyT.7 Promociones Inmobiliarias I, Fondo de Titulización de Activos (Fondo liquidado y extinguido) - en adelante, el Fondo- se constituyó mediante escritura pública el 19 de junio de 2002, agrupando inicialmente un importe total de Préstamos a promotores de 319.865 miles de euros (véase Nota 4).

Con fecha 18 de junio de 2002 la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó y registró el folleto informativo de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos. La fecha de desembolso, que marca el inicio del devengo de los intereses de los Bonos, fue el 24 de junio de 2002.

El Fondo constituía un patrimonio separado y su finalidad consistía en la adquisición de derechos de crédito (en adelante, los "activos titulizados") y en la emisión de bonos con cargo a su activo (bonos de titulización de activos).

Actualmente, el Fondo está regulado conforme a (i) la Escritura de Constitución del Fondo, (ii) Folleto de Emisión (iii) la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial, y en tanto resulte de aplicación, (iv) el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, (v) la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, (vi) la Resolución 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento y (vii) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

El Fondo constituía un patrimonio separado y cerrado carente de personalidad jurídica y es gestionado por Haya Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.U. (en adelante, la "Sociedad Gestora"). La Sociedad Gestora percibe por la gestión del Fondo una comisión periódica anual que se devenga semestralmente igual al 0,03% anual sobre el saldo vivo de los activos titulizados en la fecha de determinación anterior a la fecha de pago en curso, con un mínimo anual de 30.000 euros, revisable anualmente por el IPC. Adicionalmente, como compensación a los servicios de constitución del Fondo, recibió una comisión inicial de administración que fue equivalente al 0,03% del saldo vivo de los activos en la fecha de constitución del Fondo.

La cuenta de tesorería del Fondo está depositada en Banco Santander, S.A. (véase Nota 5). Las entidades Caixa d'Estalvis del Penedés (actualmente, Banco Sabadell, S.A.); Caja de Ahorros de Santander y Cantabria (actualmente, Liberbank, S.A.); Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba (actualmente, Kutxabank, S.A.) y Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla (actualmente, Caixabank, S.A.) concedieron un préstamo subordinado al Fondo (véase Nota 7). Adicionalmente, el Fondo suscribió con Confederación Española de Cajas de Ahorros (actualmente, Cecabank, S.A.) un contrato de opciones (véase Nota 11).

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, en su reunión celebrada el 27 de octubre de 2020, acordó iniciar los trámites para la liquidación del Fondo en la fecha de pago que tuvo lugar el 16 de diciembre de 2020. En este sentido, la Entidad Cedente procedió, con fecha 16 de diciembre de 2020, a la adquisición de la totalidad de los activos cedidos al Fondo remanentes a dicha fecha y la Sociedad Gestora, en nombre y representación del mismo, procedió, en esa misma fecha, que coincidía con la Fecha de Pago del Fondo, a la amortización íntegra de los Bonos de Titulización, de los préstamos subordinados y la cancelación del contrato de opciones (véanse



CLASE 8.<sup>a</sup>



006616749

Notas 4, 6, 7 y 11). Finalmente, con fecha 23 de marzo de 2021, se procedió a la extinción definitiva del Fondo mediante acta notarial.

## **2. Bases de presentación de los estados financieros de liquidación**

### **a) Imagen fiel**

Los estados financieros de liquidación comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas. Los estados financieros de liquidación se han preparado a partir de los registros contables que del Fondo Mantiene si Sociedad Gestora y se formulan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Fondo, que es el establecido en la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento y la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Por tanto, tal y como se explica en los párrafos siguientes, y dado que el Fondo se encuentra en liquidación, en el ejercicio 2020 se ha aplicado específicamente la mencionada Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas. La aplicación del mencionado marco de información financiera permite que los estados financieros de liquidación muestren la imagen fiel de la situación financiera del Fondo al 23 de marzo de 2021 y de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo que se han generado durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 23 de marzo de 2021.

Así, con fecha 25 de octubre de 2013, fue publicada la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. Dicha Resolución desarrolla, como norma complementaria del Plan General de Contabilidad, el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento y es de aplicación obligatoria para todas las entidades, cualquiera que sea su forma jurídica, que deban aplicar el Plan General de Contabilidad, el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas y las normas de adaptación de los citados textos (como es el caso de la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores), cuando se haya acordado la apertura de la liquidación. La aplicación de esta Resolución supone que la valoración de los elementos patrimoniales estará dirigida a mostrar la imagen fiel de las operaciones tendentes a realizar el activo y cancelar sus deudas.

Puesto que la Resolución mencionada en el párrafo anterior es una norma de obligado cumplimiento, al ser emitida por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en aplicación de la habilitación que le concede el propio Reglamento que desarrolla el Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre), que dicha Resolución es una norma que desarrolla y complementa el mencionado Plan General de Contabilidad, y puesto que dicho Plan General de Contabilidad y sus desarrollos son de aplicación subsidiaria a los Fondos de Titulización en todo lo no establecido expresamente en su legislación específica (en el caso del Fondo, en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores), los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, dada la situación de liquidación en la que se encuentra, han formulado estos estados financieros de liquidación, tal y como se menciona en el primer párrafo de este apartado, sobre la base del marco normativo de información financiera establecido en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores considerando las reglas especiales recogidas en la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

Los estados financieros de liquidación del Fondo, que han sido formulados por los Administradores de su Sociedad Gestora, se encuentran pendientes de su aprobación por la Junta General de Accionistas de la mencionada Sociedad Gestora. No obstante, se estima que dichos estados financieros de liquidación serán aprobados sin cambios.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



006616750

Considerando la magnitud de las cifras que aparecen en estos estados financieros de liquidación, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han formulado las mismas incluyendo los valores expresados en miles de euros.

**b) Principios contables no obligatorios aplicados**

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

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

En la preparación de los estados financieros de liquidación del Fondo, los Administradores de la Sociedad Gestora no han realizado 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 los presentes estados financieros de liquidación.

**d) Comparación de la información**

Los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en los presentes estados financieros de liquidación, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior, tal y como se establece en el apartado 7 de la Norma 28<sup>a</sup> de la citada Circular, por lo que, la información contenida en estas notas explicativas referida al ejercicio 2020 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2021.

Por otro lado, tal y como se indica en el apartado 8 de la Norma 28' de la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en las cuentas anuales del ejercicio 2020 se presentaron el balance a la fecha inmediatamente anterior a aquella en la que se decidió la liquidación del Fondo y un estado de flujos de efectivo referido al periodo comprendido entre la fecha anterior a aquella en la que se decidió la liquidación del Fondo y el cierre del ejercicio 2020, no habiéndose producido movimientos de balance ni tesorería desde entonces.

**e) Agrupación de partidas**

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

**f) Corrección de errores**

En la elaboración de estos estados financieros de liquidación no se ha puesto de manifiesto ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

**g) Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio 2021 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2020.





**CLASE 8.<sup>a</sup>**



006616751

#### ***h) Impacto medioambiental***

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

#### ***i) Hechos posteriores***

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2021 no se han producido otros hechos significativos no descritos en las restantes notas explicativas.

### **3. Normas de registro y valoración**

En la elaboración de los estados financieros de liquidación del Fondo, correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 23 de marzo de 2021, se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración, de acuerdo con lo establecido en la Circular 2/2016, de 20 de abril:

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

##### ***i. Definición***

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

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

##### ***ii. Clasificación de los activos financieros***

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

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: Este epígrafe incluye las cuentas corrientes mantenidas por el Fondo en instituciones financieras, para poder desarrollar su actividad, que incluyen, en su caso, el fondo de reserva mantenido por el Fondo para hacer frente a sus obligaciones de pago.
- Activos titulizados: Incluye los activos cedidos al Fondo como consecuencia del proceso de titulización y se clasifican, a efectos de su valoración, como "Préstamos y partidas a cobrar".
- Derivados de cobertura: Incluye, en su caso, el valor razonable, a favor del Fondo, de los derivados designados como instrumentos de cobertura en coberturas contables.
- Deudores y otras cuentas a cobrar: Recoge, en su caso, la totalidad de los activos titulizados y cuentas deudoras que, por cualquier concepto, diferente de los anteriores, ostente el Fondo frente a terceros. La totalidad de los deudores se clasifican, a efectos de su valoración, como "Préstamos y partidas a cobrar".



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



006616752

### *iii. Clasificación de los pasivos financieros*

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

- Obligaciones y otros valores emitidos: Incluye, en su caso, las obligaciones, bonos y pagarés emitidos por el Fondo, con el fin de financiar la adquisición de sus activos financieros. Se clasifican, a efectos de su valoración, como "Débitos y partidas a pagar".
- Deudas con entidades de crédito: Incluye, en su caso, las deudas contraídas con entidades de crédito, con el fin de financiar su actividad y se clasifican, a efectos de valoración, como "Débitos y partidas a pagar".
- Derivados de cobertura: Incluye, en su caso, el valor razonable, en contra del Fondo, de los derivados designados como instrumentos de cobertura en coberturas contables.
- Acreedores y otras cuentas a pagar: Recoge, en su caso, la totalidad de las cuentas a pagar y débitos, que no deban ser clasificados en otros epígrafes. Se clasifican, a efectos de su valoración, como "Débitos y partidas a pagar".

## **b) Reconocimiento y valoración de los activos y pasivos financieros**

### *i. Reconocimiento y valoración de los activos financieros*

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

### *ii. Reconocimiento y valoración de los pasivos financieros*

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

Se considerarán, en su caso, costes directamente atribuibles a las emisiones los costes de dirección y aseguramiento de la emisión, la comisión inicial de la Sociedad Gestora si hubiere, las tasas del Órgano Regulador, los costes de registro de los folletos de emisión y los costes derivados de la admisión a negociación de los valores emitidos, entre otros.

### *iii. Operaciones de cobertura*

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



006616753

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

1. Cubrir uno de los siguientes tipos de riesgo:
  - a. De variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos debidas a oscilaciones, entre otras, en el tipo de interés y/o tipo de cambio al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir (“cobertura de valores razonables”);
  - b. De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones altamente probables que se prevea llevar a cabo (“cobertura de flujos de efectivo”).
2. Eliminar eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura, lo que implica que:
  - a. En el momento de la contratación de la cobertura se espera que, en condiciones normales, ésta actúe con un alto grado de eficacia (“eficacia prospectiva”).
  - b. Exista una evidencia suficiente de que la cobertura fue realmente eficaz durante toda la vida del elemento o posición cubierto (“eficacia retrospectiva”).
3. Haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura siempre que esta forma sea coherente con la gestión de los riesgos propios que lleva a cabo el Fondo.

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

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

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

Se entiende que la cobertura de flujos de efectivo es altamente eficaz porque los flujos recibidos de los activos titulizados correspondientes al riesgo cubierto son iguales y se obtienen en el mismo plazo que los que se entregan a la entidad de contrapartida de la permuta financiera. Asimismo, los flujos recibidos de la entidad de contrapartida de la permuta financiera son iguales y se obtienen en el mismo plazo que el importe a entregar a los pasivos emitidos correspondientes al riesgo cubierto.





**CLASE 8.<sup>a</sup>**



006616754

La Metodología aplicada por el Fondo permite obtener una Valoración que equivale al Precio Teórico de sustitución de la contrapartida. La nueva contrapartida, estimaría el Precio Real en función al Valor de los pagos a percibir o realizar por el Fondo en virtud del contrato.

La Metodología aplicada por el Fondo tiene en consideración las Fechas de Pago futuras del Fondo asumiendo el ejercicio del clean-up call (opción amortización anticipada cuando el Saldo de la Cartera de Activos alcanza o es inferior al 10% del Saldo Titulizado), considerándose a todos los efectos los diferentes periodos de pagos del Fondo afecto.

El nominal vivo correspondiente a cada periodo de pago se calcula, para cada uno de los Activos, de acuerdo a su sistema de amortización.

Se estima el Valor Actual de los pagos a percibir por el Fondo a partir de los tipos LIBOR implícitos (futuros) cotizados a Fecha de Valoración, para los diferentes periodos (teniendo en consideración si la fijación es al inicio o al final de cada periodo) aplicando el número de días del periodo y descontando dichos pagos a la Fecha de Cálculo de la Valoración, en función del Valor de Descuento obtenido de una curva cupón cero construida con Overnight Indexed Swaps (OIS).

De forma similar, se calcula el Valor de los Pagos a realizar por el Fondo a partir de promedios de forwards, si bien, en el caso de contar con índices no cotizados (EURIBOR BOE, IRPH, VPO), se realizan estimaciones estadísticas de dichos índices.

Finalmente, el Valor del Swap será igual a la diferencia entre el Valor Actual de los Pagos a percibir por el Fondo, y el valor Actual de los Pagos a realizar por el Fondo.

La eficacia de la cobertura de los derivados de cobertura queda establecida por medio de los análisis de efectividad realizados conforme a la metodología de comparación, para verificar que los cambios producidos por la variación en el valor razonable o en los flujos de efectivo entre el instrumento de cobertura y el elemento cubierto se mantiene en los parámetros razonables a lo largo de la vida de las operaciones, cumpliendo así las previsiones establecidas en el momento de la contratación.

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

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

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

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



006616755

#### *iv. Registro de resultados*

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

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

#### *v. Valor razonable de los activos y pasivos financieros*

Dada la naturaleza y composición de los activos y pasivos financieros del Fondo, excluidos los derivados financieros cuya descripción se detalla en el apartado iii. de esta Nota, los vencimientos residuales de aquellos activos y pasivos financieros remunerados, en su caso, a tipo fijo, así como la desviación porcentual existente con respecto a los tipos de interés actuales de mercado, y las correcciones valorativas registradas, el valor razonable de los activos y de los pasivos financieros del Fondo a cierre del ejercicio 2021 y 2020 no difiere significativamente de sus correspondientes valores en libros a dichas fechas.

### **c) Deterioro del valor de los activos financieros**

#### *i. Definición*

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

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

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

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

De acuerdo con lo previsto en la Circular 2/2016, de 20 de abril, en el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se prevé la posibilidad de utilizar modelos basados en métodos estadísticos. En este sentido, la Sociedad Gestora del Fondo considera que la metodología más representativa para la



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



006616756

estimación del deterioro de los activos financieros del Fondo teniendo en cuenta las características de dichos activos es la basada en la estimación de los porcentajes de deterioro, de acuerdo con la antigüedad de la deuda vencida e impagada y con el calendario previsto en la Norma 13<sup>a</sup> de la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Al cierre del ejercicio 2021, los activos que cumplan la condición de fallidos según se define su propia escritura, son excluidos del balance del fondo.

*ii. Instrumentos de deuda valorados a su coste amortizado*

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

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

**d) Periodificaciones (activo y pasivo)**

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

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

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

**e) Reconocimiento de ingresos y gastos**

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

*i. Ingresos y gastos por intereses*

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

*ii. Ingresos y gastos no financieros*

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

*iii. Comisiones, honorarios y conceptos asimilados*

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





CLASE 8.<sup>a</sup>



006616757

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

**f) Remuneración variable**

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

Cuando la diferencia obtenida entre los ingresos y gastos devengados sea positiva, se utilizará en primer lugar, para detracer, en su caso, las pérdidas de periodos anteriores que hubieran sido repercutidas a los pasivos del Fondo. Si tras la detracción, continúan existiendo pasivos corregidos por imputación de pérdidas, no se procederá a registrar remuneración variable alguna. En consecuencia, sólo se producirá el devengo y registro de la remuneración variable cuando no existan pasivos corregidos por imputación de pérdidas.

**g) Repercusión de pérdidas**

Cuando la diferencia obtenida entre los ingresos y gastos devengados, conforme al apartado f) anterior, sea negativa, se repercute a los pasivos emitidos por el Fondo, a través de la cuenta correctora de pasivo "Correcciones de valor por repercusión de pérdidas" del pasivo del balance, registrándose un ingreso en el epígrafe "Repercusión de pérdidas (ganancias)" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Dicha repercusión se realiza comenzando por la cuenta de periodificación de la comisión variable, devengada y no liquidada en periodos anteriores, y continuando por el pasivo más subordinado, teniendo en cuenta el orden inverso de prelación de pagos establecido contractualmente para cada fecha de pago.

**h) Impuesto sobre Beneficios**

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, que establece el tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades en el 25%.

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

Dado que en los ejercicios 2021 y 2020 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios (véase Nota 10).



CLASE 8.<sup>a</sup>



006616758

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

La cuantificación y valoración de dichos activos y pasivos se realizará considerando los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa que esté vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o el pasivo.

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

**i) Transacciones en moneda extranjera**

La moneda funcional del Fondo es el euro. Al 23 de marzo de 2021 y 2020, el Fondo no tenía elementos de activo y de pasivo expresados en moneda extranjera.

**j) Baja del balance de los activos y pasivos financieros**

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

**k) Compensación de saldos**

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

**l) Estados de flujos de efectivo**

En los estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: son aquellas que constituyen la principal fuente de los ingresos ordinarios del Fondo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.



CLASE 8.<sup>a</sup>



006616759

- Actividades de inversión y financiación: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes, así como aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los activos y pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

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

#### **m) Estados de ingresos y gastos reconocidos**

Estos estados recogen los ingresos y gastos generados por el Fondo que, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, han sido registrados directamente en el capítulo "Ajustes repercutidos en balance de ingresos y gastos reconocidos" del pasivo del balance.

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

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

#### **n) Clasificación de activos y pasivos – Corriente y no corriente**

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

#### **4. Activos titulizados**

Los activos titulizados integrados en el Fondo como consecuencia de las ofertas de compra realizadas, eran préstamos promotores a largo plazo con garantía hipotecaria concedidos a empresas no financieras domiciliadas en España y que, a la fecha de formulación de estos estados financieros de liquidación, se encontraban subrogados en los clientes de dichos promotores. Estos préstamos hipotecarios fueron cedidos por Caixa d'Estalvis del Penedés (actualmente, Banco Sabadell, S.A.); Caja de Ahorros de Santander y Cantabria (actualmente, Liberbank, S.A.); Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba (actualmente, Kutxabank, S.A.) y Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla (actualmente, Caixabank, S.A.) –en adelante, las "Entidades Cedentes"–.

El movimiento del saldo de activos titulizados, incluyendo activos dudosos y no dudosos, y sin considerar, en su caso, las correcciones de valor por deterioro, los intereses devengados y los intereses vencidos e impagados del ejercicio 2020, se muestra a continuación:





CLASE 8.<sup>a</sup>



006616760

|  | Miles de Euros      |                  |         |
|--|---------------------|------------------|---------|
|  | Activos titulizados |                  |         |
|  | Activo No Corriente | Activo Corriente | Total   |
| Saldos al 1 de enero de 2020             | -                   | 6.693            | 6.693   |
| Amortizaciones (*)                       | -                   | (1.167)          | (1.167) |
| Recompra                                 | -                   | (5.526)          | (5.526) |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b> | -                   | -                | -       |

(\*) En el ejercicio 2020 se incluyen 2 miles de euros, correspondientes a intereses devengados de activos dudosos que, en el estado de flujos de efectivo se incluyen en el epígrafe "Flujo de caja neto por intereses de las operaciones – Intereses cobrados de los activos titulizados".

El tipo de interés nominal anual medio ponderado de la cartera de activos titulizados durante el ejercicio 2020 fue del 0,89%, siendo el tipo nominal máximo 4,95% y el mínimo 0,12%. El importe devengado en el ejercicio 2020 por este concepto ascendió a 47 miles de euros, que figuran registrados en el epígrafe "Intereses y rendimientos asimilados – Activos titulizados" de la cuenta de pérdidas y ganancias, de los cuales 11 miles de euros corresponden a intereses cobrados de activos titulizados que estaban clasificados como dudosos.

A cierre de los ejercicios 2021 y 2020 los derechos de crédito estaban amortizados.

## **5. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes – Tesorería**

Con fecha 17 de julio de 2012, la Sociedad Gestora del Fondo procedió a la sustitución de Confederación Española de Cajas de Ahorros (actualmente, Cecabank, S.A.), como Agente Financiero del Fondo, por Barclays Bank PLC. Esta sustitución se llevó a cabo como consecuencia de que, con fecha 13 de junio de 2012, la agencia de calificación Moody's asignó una calificación a largo plazo a Confederación Española de Cajas de Ahorros (actualmente, Cecabank, S.A.) inferior a la estipulada en el folleto de constitución del Fondo como mínimo exigible para el Agente Financiero. Posteriormente, con fecha 3 de junio de 2016, la Sociedad Gestora del Fondo procedió a la sustitución de Barclays Bank PLC, como Agente Financiero del Fondo, por Banco Santander, S.A.

En la fecha de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora, por cuenta y representación del mismo, procedió a dotar dos Fondos de Reserva ("Fondo de Reserva A" y "Fondo de Reserva B"), con cargo al Préstamo Subordinado (véase Nota 7), cuyos respectivos importes están depositados en la cuenta de tesorería y cuyas características son las siguientes:

- El valor inicial de los Fondos de Reserva fue de 59.175 miles de euros (igual al 18,5% del valor inicial de los activos titulizados).
- La liberación de los Fondos de Reserva se ajustará al orden de prelación de pagos y deberá ser previamente autorizada por la entidad de calificación. En el caso de que durante la vida del Fondo cualquiera de los activos tuviese débitos vencidos pendientes de cobro, los Fondos de Reserva no podrán liberarse, mientras continúen existiendo dichos impagados, en una cuantía tal que reduzca su valor por debajo del importe mínimo necesario para cubrir el importe equivalente al principal e intereses de los activos impagados. La liberación, en su caso, de dichos importes mínimos estará condicionada a que se vayan recobrando los importes retrasados.
- En caso de que, durante la vida del Fondo, cualquiera de los Activos tuviese débitos vencidos pendientes de cobro, los Fondos de Reserva no podrán liberarse, mientras continúen existiendo dichos impagados, en una cuantía tal que reduzca su valor por debajo del importe mínimo necesario para cubrir el importe de principal e intereses de tales Activos impagados. La liberación, en su caso, de dichos importes mínimos estará condicionada a que se vayan recobrando los importes retrasados. Durante la vida del Fondo, los Fondos de



CLASE 8.<sup>a</sup>



006616761

Reserva podrán ser empleados para atender a las obligaciones de pago que para el Fondo pudieran derivarse de los cinco (5) primeros conceptos del Orden de Prelación de Pagos. En tal caso, en la siguiente fecha de pago del Fondo, en caso de existir suficientes Fondos Disponibles de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado V.6.1.2 del Folleto Informativo, deberá procederse a redotar los Fondos de Reserva hasta alcanzarse el valor requerido para los mismos en cada momento.

Dicha cuenta incluía el importe del Fondo de Reserva del Fondo. Durante la vida del Fondo, dicho Fondo de Reserva podría ser empleado para atender las obligaciones de pago según el orden de prelación de pagos que establecía la escritura de constitución del Fondo. Como consecuencia del proceso de liquidación del Fondo descrito en la Nota 1, el Fondo de Reserva fue aplicado al pago de los pasivos del Fondo.

#### 6. 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 de Activos agrupados en un único tramo, que tiene las siguientes características:

| Concepto   | Serie Única   |
|--|---|
| Importe nominal de la Emisión (miles de euros)             | 319.800   |
| Importe nominal unitario (miles de euros)                  | 100   |
| Número de Bonos  | 3.198   |
| Tipo de interés nominal                                    | Euribor 6M + 0,30%  |
| Periodicidad de pago                                       | Semestral   |
| Fechas de pago de intereses y amortización                 | 16 de junio y diciembre de cada año o, en su caso, el siguiente Día Hábil |
| Calificaciones:<br>Iniciales: Moody's<br>Actuales: Moody's | Aaa<br>-  |

El movimiento que se ha producido en el saldo de los Bonos durante el ejercicio 2020 fue el siguiente:

|  | Miles de Euros      |                  |
|--|---------------------|------------------|
|  | Serie Única         |                  |
|  | Pasivo no Corriente | Pasivo Corriente |
| Saldos al 1 de enero de 2020             | -                   | 6.704            |
| Amortización 16.06.2020                  | -                   | (776)            |
| Amortización 16.12.2020                  | -                   | (5.928)          |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b> | <b>-</b>            | <b>-</b>         |

En la Fecha de Desembolso, el Fondo abonó una contraprestación en concepto de comisión de aseguramiento de la emisión de bonos a cada una de las Entidades Aseguradoras del 0,125% sobre el importe nominal total de los Bonos asegurados por cada una de ellas. El importe pagado se contabilizó como gastos de constitución del Fondo.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



006616762

La amortización de los Bonos se realizó a prorrata entre los mismos mediante reducción del nominal de cada bono, hasta completar el mismo, en cada fecha de pago, esto es, los días 16 de junio y 16 de diciembre de cada año, en una cuantía igual al importe de los Fondos Disponibles para su amortización.

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

El tipo de interés nominal medio de los Bonos, durante el ejercicio 2020 fue del 0,05%. Durante el ejercicio 2020 se devengaron intereses de los Bonos de Titulización por importe de 3 miles de euros.

En la fecha de pago del 16 de diciembre de 2020, tras la recompra de activos titulizados por la Entidad Cedente (véase Nota 1) se amortizó la totalidad de los bonos.

## **7. Deudas con entidades de crédito**

En la fecha de constitución del Fondo (19 de junio de 2002) la Sociedad Gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, un contrato de Préstamo Subordinado con las entidades cedentes, por un importe total de 60.353 miles de euros.

El destino de dicho préstamo subordinado fue financiar los gastos de constitución del Fondo y de la emisión de los Bonos, financiar parcialmente la adquisición de activos, dotar el importe inicial de los Fondos de Reserva (véase Nota 5) y financiar los intereses a favor del cedente por aplazamiento de pago del precio de suscripción de los Activos hasta la fecha de desembolso.

El préstamo se amortizará con sujeción a las siguientes reglas:

1. La parte del Préstamo Subordinado que se destinase a financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos se iría amortizando en la medida en que se fueran amortizando dichos gastos.
2. La parte del Préstamo Subordinado que se destinase a sobrecolateralización se amortizaría de acuerdo con las reglas establecidas en el folleto de emisión entre la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y las Entidades Cedentes.
3. El resto del principal del préstamo se amortizaría en una cuantía igual a la diferencia existente entre el saldo del Fondo de Reserva a la fecha de determinación anterior y el importe requerido del Fondo de Reserva la fecha de determinación en curso.

El Préstamo Subordinado devengó, desde la fecha de disposición del préstamo, un interés nominal anual variable fijado semestralmente, que sería el equivalente al tipo de interés de referencia fijado para los bonos (Euribor 6 meses) más un margen de un 0,5%. La liquidación de dichos intereses coincidiría con las fechas de pago de los Bonos.

Adicionalmente, la Sociedad Gestora firmó, en la fecha de constitución del Fondo, con la Confederación Española de Cajas de Ahorros, (y, a estos efectos, la "Entidad Acreditante") un contrato en virtud del cual la Entidad Acreditante abriría a favor del Fondo una línea de crédito (la "Línea de Liquidez") con las siguientes características:

1. El importe máximo de la Línea de Liquidez era de 100.904.615,09 euros. Dicho importe podría verse minorado a solicitud del Fondo, actuando a través de la Sociedad Gestora, en función de los Importes No Empleados en cada momento.





CLASE 8.<sup>a</sup>



006616763

2. La finalidad de la Línea de Liquidez era permitir al Fondo atender sus obligaciones de pago cuando los Fondos Disponibles para atender tales obligaciones en cada Fecha de Pago fueran insuficientes como consecuencia del retraso por parte de alguno de los Gestores en abonar las cantidades que debían abonar al Fondo por los Importes no Empleados de los Activos que no llegaron a emplearse dentro del plazo establecido al efecto en cada uno de los respectivos contratos de Préstamo.
3. En ningún caso podría disponerse cantidad alguna al amparo de la Línea de Liquidez con posterioridad al día 31 de marzo de 2005, fecha a partir de la cual se estimaba, atendiendo a un criterio de prudencia, que los Deudores Cedidos habrían empleado, en su caso, la totalidad de los fondos correspondientes a los Activos (y, por tanto, no quedarán Importes No Empleados pendientes de retirar de los mismos).

En la fecha de pago de 16 de diciembre de 2020, tras la recompra por al Entidad Cedente de los activos titulizados y la amortización anticipada de los pasivos del fondo, se canceló este préstamo, satisfaciendo todos los importes pendientes de pago.

#### **8. Ajustes por periodificaciones de pasivo**

Durante el ejercicio 2020, el movimiento que se produjo en el saldo de este epígrafe, sin considerar el saldo de la cuenta "Otros", tanto por devengo como por pagos realizados, fue el siguiente, no registrándose saldos a cierre del ejercicio 2021:

|   | Miles de Euros            |                         |                            |                   |                         |
|---|---------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------|
|   | Comisión Sociedad Gestora | Comisión Administración | Comisión Agente Financiero | Comisión Variable | Repercusión de pérdidas |
| Saldos al 1 de enero de 2020                  | 2                         | 1                       | -                          | -                 | (1)                     |
| Importes devengados durante el ejercicio 2020 | 63                        | 1                       | -                          | 77                | 1                       |
| Pagos realizados el 16.06.2020                | (21)                      | -                       | -                          | (75)              | -                       |
| Pagos realizados el 16.12.2020                | (44)                      | (2)                     | -                          | (2)               | -                       |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>      | -                         | -                       | -                          | -                 | -                       |

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

- Comisión variable / Margen de intermediación financiera

La entidad cedente devenga una comisión variable subordinada igual a la diferencia entre los ingresos y gastos anuales del Fondo. En el caso de que dicho margen de intermediación fuese negativo, se repercutiría de acuerdo a lo indicado en la Nota 3-g.

- Comisión de la Sociedad Gestora.

Se calcula aplicando el 0,03% anual sobre la suma del saldo vivo de los activos titulizados en la fecha de determinación anterior a la fecha de pago en curso, con un importe mínimo anual de 30.050 euros, revisable anualmente por el IPC. En la fecha de desembolso se pagó una comisión inicial de administración equivalente al 0,03% del saldo vivo de los activos en la fecha de constitución del Fondo.

Durante el ejercicio 2021 no se devengó comisión por este concepto (63 miles de euros durante el ejercicio 2020), que se encuentra registrada en el epígrafe "Otros Gastos de explotación - Otros gastos de gestión corriente - Comisión sociedad gestora" de la cuenta de pérdidas y ganancias.



CLASE 8.<sup>a</sup>



006616764

- Comisión de Administración de las Entidades Emisoras.

Su cálculo se realiza aplicando el 0,01% anual sobre el saldo vivo de los activos titulizados en la fecha de determinación anterior a la fecha de pago en curso.

Durante el ejercicio 2021 no se devengó comisión por este concepto (1 miles de euros en el ejercicio 2020) que se encuentra registrada en el epígrafe "Otros gastos de explotación – Otros gastos de gestión corriente – Comisión administrador" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

- Comisión Agente Financiero.

Se calcula aplicando el 0,002% anual sobre el saldo de principal pendiente de pago de los Bonos en la fecha de determinación anterior a la fecha de pago en curso.

#### **9. Otros gastos de explotación**

Los gastos de auditoría de los ejercicios 2020 y 2021 ascienden a 5 miles de euros y son satisfechos por la Sociedad Gestora en nombre y representación de Fondo, único servicio prestado por dicho auditor.

**Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio:**

Al 23 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales. Asimismo, durante el ejercicio 2021 y 2020, el Fondo no ha realizado pagos significativos a proveedores en operaciones comerciales. En opinión de los Administradores de su Sociedad Gestora, tanto los importes pendientes de pago a proveedores en operaciones comerciales al 23 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 como los pagos realizados a dichos proveedores durante el ejercicio 2021 y 2020 cumplen o han cumplido con los límites legales de aplazamiento.

#### **10. Situación fiscal**

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

Según se indica en la Nota 3-h, en los ejercicios 2021 y 2020 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no ha procedido liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios.

#### **11. Derivados de cobertura**

La Sociedad Gestora, por cuenta y en representación del Fondo, suscribió con Confederación Española de Cajas de Ahorros (actualmente Cecabank, S.A.) un contrato de opciones ("cap"), con el objeto de cubrir el riesgo que suponía que la parte de los préstamos tuvieran fijado un tipo de interés máximo y no lo tuvieran fijado los Bonos emitidos. De esta forma, Confederación Española de Cajas de Ahorros (actualmente Cecabank, S.A.) se comprometió a pagar el producto de la diferencia positiva entre (i) la referencia de liquidación en la fecha de determinación del tipo variable y el (ii) tipo cap del importe nominal, multiplicado por el número de días del periodo de liquidación en curso y dividido por 360. El cap se activaría cuando el tipo de interés de los préstamos superase el 13,30%. Durante los ejercicios 2021 y 2020, el tipo de interés de los préstamos estaba por debajo del 13,30% y, por tanto, durante los ejercicios 2021 y 2020 el Fondo no ha registrado ningún importe en la cuenta de pérdidas



CLASE 8.<sup>a</sup>



006616765

y ganancias por este concepto. Como consecuencia de la liquidación anticipada del fondo se procedió a la cancelación del contrato de opciones (véase Nota 1).

## 12. Otra información

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 23 de marzo de 2021 no se realizaron pagos por el Fondo.

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 23 de marzo de 2021 no se realizaron cobros relacionados con los activos titulizados del Fondo. A continuación, se muestran los cobros acumulados desde la fecha de su constitución:

|   | Miles de Euros |             |
|---|----------------|-------------|
|   | Acumulado      |             |
|   | Real           | Contractual |
| Cobros por amortizaciones ordinarias            | 45.006         | 287.151     |
| Cobros por amortizaciones anticipadas           | 266.667        | -           |
| Cobros por intereses ordinarios                 | 27.414         | 136.062     |
| Cobro por intereses previamente impagados       | 4.517          | -           |
| Cobros por amortizaciones previamente impagadas | 7.082          | -           |
| Otros cobros en especie                         | -              | -           |
| Otros cobros en efectivo (intereses)            | 475            | -           |

Finalmente, Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 23 de marzo de 2021 no se realizaron pagos relacionados con los Bonos de Titulización. A continuación, se muestran los cobros acumulados desde la fecha de su constitución:

|   | Miles de Euros |             |
|---|----------------|-------------|
|   | Acumulado      |             |
|   | Real           | Contractual |
| Pagos por amortización ordinaria Serie Única            | 319.800        | 287.151     |
| Pagos por intereses ordinarios Serie Única              | 27.579         | 198.073     |
| Pagos por amortizaciones anticipadas Serie Única        | -              | -           |
| Pagos por amortización previamente impagada Serie Única | -              | -           |
| Pagos por intereses previamente impagados Serie Única   | -              | -           |
| agos por amortización de préstamos subordinados         | 60.310         | -           |
| Pagos por intereses de préstamos subordinados           | 7.015          | -           |
| Otros pagos del período                                 | -              | -           |





CLASE 8.<sup>a</sup>



006616766

## **AyT. 7 Promociones Inmobiliarias I, Fondo de Titulización de Activos**

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 23 de marzo de 2021

### **1. El Fondo de titulización. Antecedentes**

AYT.7 Promociones Inmobiliarias I, Fondo de Titulización de Activos – Fondo liquidado y extinguido, se constituyó mediante escritura pública el 19 de junio de 2002, agrupando inicialmente un importe total de Derechos de Crédito de 318.865 miles de euros.

Con fecha 18 de junio de 2002 la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó y registró el folleto informativo de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos. La fecha de desembolso, que marca el inicio del devengo de los intereses de los Bonos, fue el 19 de junio de 2002.

El Fondo constituía un patrimonio separado y su finalidad consistía en la adquisición de derechos de crédito y en la emisión de bonos con cargo a su activo (bonos de titulización de activos).

El Fondo se encuentra sujeto a lo dispuesto en el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, en lo dispuesto en la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria y en la restante normativa aplicable, así como en lo dispuesto en la propia escritura de constitución del Fondo.

Haya Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. es la sociedad gestora del Fondo.

### **2. Extinción y Liquidación del fondo**

Las Entidades Cedentes, quienes declararon ser titulares de la totalidad de los Bonos emitidos por el Fondo, y la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo acordaron proceder a la liquidación del Fondo, y a la amortización anticipada de los Bonos.

En este sentido, las Entidades Cedentes procedieron mediante contrato privado de recompra de activos suscrito el 10 de diciembre de 2020 a la adquisición de la totalidad de los Participaciones Hipotecarias que figuraban en el activo del Fondo y la Sociedad Gestora, en nombre y representación del mismo, procedió a la amortización íntegra de los Bonos de Titulización en la fecha de pago que tuvo lugar el 16 de diciembre de 2020 en la que se procedió a la liquidación anticipada del Fondo.

Las Entidades Cedentes adquirieron del Fondo la totalidad de los “Activos” que figuraban en el activo del Fondo, por un precio (el “Precio”) equivalente al que se indica a continuación: al Saldo Vivo de los Activos, incluyendo los correspondientes a Activos Fallidos, en la Fecha de Corte, incluida, más los intereses devengados y no pagados en virtud de dichos Activos hasta la Fecha de Corte, incluida.

El Precio de adquisición de los Activos citados por importe de 5.528.525,09 euros se abonó el día 11 de diciembre de 2020.



CLASE 8.<sup>a</sup>



006616767

En la Fecha de Liquidación se aplicaron el Precio junto con el resto de los Fondos Disponibles que a continuación se detallan, a la satisfacción de las cantidades adeudadas por el Fondo, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos, recogido la Escritura de Constitución, por los importes que a continuación se indican:

Fondos Disponibles:

14.985.614,13 euros

Pagos del Fondo:

1º Reserva para hacer frente a los gastos finales de extinción y liquidación de orden

tributario, administrativo o publicitario. 51.611,40 €

2º Pago de los impuestos y/o de las retenciones que deba satisfacer el Fondo de

conformidad con la legislación vigente en cada momento y pago de los gastos

ordinarios y extraordinarios del Fondo, incluyendo la comisión de servicios financieros

y el resto de gastos y comisiones por servicios: 21.808.02 euros

3º Pago de intereses de los Bonos del Tramo Unico: 3.038,10 € .

4º Amortización de los Bonos del Tramo Unico : 5.928.484,37 €

5º Pago de Dotación a la Entidades Cedentes: 448.262,46 €.

6º Pago de intereses del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales: 0 €.

7º Intereses devengados por el Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de

Reserva: 27.532,26 €.

8º Amortización del principal del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales: 0 €

9º Amortización del principal del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de

Reserva: 8.478.754,48 €.

10º Pago de la Comisión de Administración de los Activos. 587,65 €

11º Margen de Intermediación Financiera. 25.515,19 €

#### Extinción del Fondo

La extinción del fondo se ha producido el día 23 de marzo de 2021 con la correspondiente firma del documento notarial de "Acta de Extinción"



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
INFLUENCIA



006616768

### 3. Hechos Posteriores

No existen acontecimientos posteriores a la liquidación del fondo que pudieran afectar a los estados financieros de liquidación del Fondo.

Los Consejeros abajo firmantes de HAYA TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A.U. tras la formulación de los estados financieros intermedios de AyT.7 Promociones Inmobiliarias I, Fondo de Titulización de Activos (Fondo liquidado y Extinguido) correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 23 de marzo de 2021, proceden a suscribir el presente documento, comprensivo del balance de liquidación, cuenta de pérdidas y ganancias de liquidación estado de flujos de efectivo de liquidación, estado de ingresos y gastos reconocidos de liquidación, notas a los estados financieros de liquidación e informe de gestión, en hojas de papel timbrado cuya numeración se detalla en la Diligencia expedida a continuación por la Secretaria del Consejo, D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Rosario Arias Allende, según ha sido formulado en el Consejo de Administración del día 25 de marzo de 2022.

Madrid, 25 de marzo de 2022

---

D. Carlos Abad Rico

Presidente

---

D. Juan Lostao Boya

Consejero

---

D. Álvaro Badiola Guerra

Consejero

---

D. César de la Vega Junquera

Consejero



Diligencia que levanta la Secretaria del Consejo de Administración de HAYA TITULIZACION, S.G.F.T., S.A.U. para hacer constar que el presente documento, comprensivo de los Estados financieros de liquidación, notas explicativas e Informe de Gestión de AyT.7 Promociones Inmobiliarias I, Fondo de Titulización de Activos (Fondo liquidado y Extinguido) correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 23 de marzo de 2021, se componen de 25 hojas en papel timbrado referenciados con la numeración 006616744 al 006616768 ambos inclusive, habiendo estampado sus firmas los miembros del Consejo de Administración en la diligencia de formulación de cuentas anuales anterior visada por mí en señal de identificación.

Madrid, 25 de marzo de 2022

---

D<sup>a</sup> María Rosario Arias Allende  
Secretaria del Consejo de Administración