



Informe de Auditoría de Sol-Lion II RMBS, Fondo de Titulización de Activos

(Junto con las cuentas anuales e informe de gestión de Sol-Lion II RMBS, Fondo de Titulización de Activos correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2022)



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

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

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

INFORME SOBRE LAS CUENTAS ANUALES

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Sol-Lion II RMBS, Fondo de Titulización de Activos (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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



Cuestiones clave de la auditoría

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

Deterioro de los activos titulizados Véase Nota 6 de las cuentas anuales	
<i>Cuestión clave de la auditoría</i>	<i>Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría</i>
<p>La cartera de Activos Titulizados por importe de 15.414.627 miles de euros representa, al 31 de diciembre de 2022, la práctica totalidad del activo del Fondo a dicha fecha. El Fondo instrumenta dichos activos como colateral de los bonos de titulización emitidos y, dada la naturaleza y objeto específicos del Fondo, la amortización de los bonos en cada fecha de pago se determina en la disponibilidad de liquidez obtenida en función de los cobros de principal e intereses de los activos titulizados, por lo que a efectos de la amortización de los bonos es necesario considerar cualquier corrección valorativa de los activos titulizados, basada en los criterios de estimación que se describen en la Nota 3 de la memoria adjunta.</p> <p>La estimación del deterioro de los Activos Titulizados conlleva un componente de juicio y dificultad técnica necesarios para la determinación de los parámetros a aplicar en el cálculo del deterioro. Por este motivo lo hemos considerado una cuestión clave de nuestra auditoría.</p>	<p>Nuestro enfoque de auditoría ha incluido tanto la revisión del proceso de estimación del deterioro de los Activos, como la realización de procedimientos sustantivos sobre dicha estimación.</p> <p>En este sentido, nuestros procedimientos sustantivos en relación con la estimación del deterioro de los Activos Titulizados han consistido básicamente en:</p> <ul style="list-style-type: none">– Solicitud de confirmación a la entidad cedente sobre la existencia de los Activos Titulizados.– Verificación de los porcentajes de estimación de deterioro de los Activos Titulizados de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable (Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores) y posterior recálculo del deterioro de acuerdo a la misma. <p>Adicionalmente hemos evaluado si la información de las cuentas anuales en relación con la cartera de inversiones financieras es adecuada de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.</p>

Gestión de tesorería

Véanse Notas 7 y 8 de las cuentas anuales

<i>Cuestión clave de la auditoría</i>	<i>Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría</i>
<p>De conformidad con la legislación vigente y con lo descrito en su Folleto de emisión al momento de su constitución, el Fondo estima los flujos de caja de acuerdo a los cobros de principal e intereses de sus Activos Titulizados, así como también se estiman la amortización y pagos de los pasivos de acuerdo al orden de prelación de pagos establecida.</p> <p>Para cubrir las necesidades transitorias de liquidez derivadas de impagos o retrasos en los cobros previstos de los Activos Titulizados y siguiendo las condiciones y criterios de cálculo que deben regir su mantenimiento, se ha constituido un Fondo de Reserva, el cual en cada fecha de pago debe mantener un nivel mínimo requerido que depende de múltiples factores establecidos en el Folleto de emisión y que al 31 de diciembre de 2022 está fijado en 120.000 miles de euros. El cumplimiento de este nivel es un indicador clave de la liquidez del Fondo y del cumplimiento de las estimaciones iniciales de los flujos de caja.</p> <p>Debido a la complejidad asociada a las citadas estimaciones de los cobros de los Activos Titulizados y, de las estimaciones de las amortizaciones y pagos de los pasivos de acuerdo al orden de prelación de pagos establecida, la gestión de la tesorería se ha considerado una cuestión clave de auditoría.</p>	<p>Nuestro enfoque de auditoría ha incluido tanto la revisión del proceso vinculado a los cobros y pagos de acuerdo con el orden de prelación de pagos, así como la realización de procedimientos sustantivos sobre el orden de prelación de pagos.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hemos obtenido un entendimiento de los procedimientos y criterios empleados por la Sociedad Gestora del Fondo, para el cumplimiento normativo del folleto, al objeto de considerar que dichos criterios son adecuados y se aplican de manera consistente. – Hemos revisado al 31 de diciembre de 2022 que el Fondo cumple con los supuestos establecidos en su Folleto de emisión, contrastando dichas circunstancias con las registradas en contabilidad, considerando los cobros producidos y los pagos de los Pasivos del Fondo de acuerdo con el orden de prelación de pagos. – En relación con el Fondo de Reserva, hemos verificado el cumplimiento de las condiciones establecidas en el citado Folleto de emisión; asimismo, hemos evaluado otros factores que pueden afectar la liquidez del fondo, tales como el nivel de morosidad, nivel de adjudicados y correcciones de valor por repercusiones de pérdidas (impagos de pasivos).

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022 cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Gestora, y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.



Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

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

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional de conformidad con el artículo 36 de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas de fecha 24 de abril de 2023.

Periodo de contratación _____

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora celebrado el 21 de diciembre de 2020 nos designó como auditores del Fondo por un período de tres años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

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

Cristina Carreras Miguel
Inscrito en el R.O.A.C. nº 23.541

24 de abril de 2023



KPMG AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/08514
96,00 EUR

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

**SOL LION II RMBS,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

ÍNDICE

- Cuentas anuales
 1. Balance
 2. Cuenta de pérdidas y ganancias
 3. Estado de flujos de efectivo
 4. Estado de ingresos y gastos reconocidos
 5. Memoria
 6. Anexo I
- Informe de gestión
- Formulación de cuentas anuales e informe de gestión

SOL LION II RMBS, FTA

Balance al cierre del ejercicio 2022

	Nota	Miles de euros	
		2022	2021
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		15.153.727	15.049.245
I. Activos financieros a largo plazo	6	15.153.727	15.049.245
Activos titulizados		14.793.735	15.049.245
Certificados de transmisión de hipoteca		14.769.714	15.039.072
Activos dudosos – principal		24.031	10.173
Correcciones de valor por deterioro de activos		(10)	-
Derivados	10	359.992	-
Derivados de negociación		359.992	-
II. Activos por impuestos diferido		-	-
III. Otros activos no corrientes		-	-
B) ACTIVO CORRIENTE		1.208.238	842.687
IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta			
V. Activos financieros a corto plazo	6	1.044.861	722.682
Activos titulizados		620.892	549.572
Participaciones hipotecarias		-	-
Certificados de transmisión de hipoteca		591.977	538.573
Intereses y gastos devengados no vencidos		27.515	10.473
Intereses vencidos e impagados		25	9
Activos dudosos -principal-		1.309	497
Activos dudosos – intereses		79	25
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(13)	(5)
Derivados	10	78.949	-
Derivados de cobertura		78.949	-
Otros Activos financieros		345.020	173.110
Deudores y otras cuentas a cobrar		345.020	173.110
VI. Ajustes por periodificaciones		-	-
Otros		-	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	163.377	120.005
Tesorería		163.377	120.005
TOTAL ACTIVO		16.361.965	15.891.932

SOL LION II RMBS, FTA

Balance al cierre del ejercicio 2022

PASIVO	Nota	Miles de euros	
		2022	2021
A) PASIVO NO CORRIENTE		15.914.518	15.399.920
I. Provisiones a largo plazo	9	44.518	21.521
Provisión por margen de intermediación		44.518	21.521
II. Pasivos financieros a largo plazo	8	15.870.000	15.378.399
Obligaciones y otros valores emitidos		15.750.000	15.210.929
Series no subordinadas		13.487.000	12.947.929
Series subordinadas		2.263.000	2.263.000
Deudas con entidades de crédito		120.000	120.000
Préstamo subordinado		120.000	120.000
Crédito línea de liquidez dispuesta		-	-
Derivados	10	-	47.470
Derivados de cobertura		-	47.470
III. Pasivo por impuesto diferido		-	-
B) PASIVO CORRIENTE		8.934	571.032
IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
V. Provisiones a corto plazo		-	-
VI. Pasivos financieros a corto plazo	8	8.851	571.023
Obligaciones y otros valores emitidos		8.444	539.188
Series no subordinadas		-	539.071
Intereses y gastos devengados no vencidos		3.480	117
Intereses vencidos e impagados		4.964	-
Deudas con entidades de crédito		407	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		407	-
Derivados		-	31.835
Derivados de cobertura	10	-	31.835
Otros pasivos financieros		-	-
Otros		-	-
VII. Ajustes por periodificaciones		83	9
Comisiones		76	3
Comisión sociedad gestora		1	1
Comisión administrador		75	2
Comisión agente financiero/pagos		-	-
Otros		7	6
C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		438.513	(79.020)
VIII. Activos financieros disponibles para la venta		-	-
IX. Coberturas de flujos de efectivo	10	438.513	(79.020)
X. Otros ingresos/ganancias y gastos /pérdidas reconocidos		-	-
TOTAL PASIVO		16.361.965	15.891.932

SOL LION II RMBS, FTA

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

	Nota	Miles de euros	
		2022	2021
1. Intereses y rendimientos asimilados		194.655	134.898
Activos titulizados	6	194.655	134.898
Otros activos financieros		-	-
2. Intereses y cargas asimilados	8	(90.834)	(16.252)
Obligaciones y otros valores emitidos		(90.427)	(16.252)
Deudas con entidades de crédito		(407)	-
Otros pasivos financieros		-	-
3. Resultado de operaciones de cobertura de flujos efectivo (neto)	10	(16.190)	(31.119)
A) MARGEN DE INTERESES		87.631	87.527
4. Resultado de operaciones financieras (neto)		-	-
5. Diferencias de cambio (neto)		-	-
6. Otros ingresos de explotación		-	-
7. Otros gastos de explotación		(64.616)	(85.917)
Servicios exteriores		(36)	(507)
Servicios de profesionales independientes		(36)	(507)
Otros gastos de gestión corriente		(64.580)	(85.410)
Comisión sociedad gestora		(81)	(76)
Comisión administrador		(290)	(312)
Comisión agente financiero/pagos		(20)	(20)
Comisión variable		(64.182)	(84.996)
Otros gastos		(7)	(6)
8. Deterioro de activos financieros (neto)	6	(18)	(5)
Deterioro neto de activos titulizados		(18)	(5)
9. Dotaciones a provisiones (neto)	9	(22.997)	(1.605)
Dotación provisión por margen de intermediación		(22.997)	(1.605)
10. Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta		-	-
11. Repercusión de pérdidas (ganancias)		-	-
B) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-	-
12. Impuesto sobre beneficios		-	-
C) RESULTADO DEL PERIODO		-	-

SOL LION II RMBS, FTA

Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

	Nota	Miles de euros	
		2022	2021
A) FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		14.038	(111)
1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones		78.539	85.297
Intereses cobrados de los activos titulizados		177.542	135.322
Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos		(82.100)	(17.290)
Pagos por operaciones de derivados de cobertura		(16.903)	(32.735)
Otros intereses cobrados/pagados (neto)		-	-
2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados		(64.501)	(85.408)
Comisión sociedad gestora		(81)	(82)
Comisión administrador		(218)	(309)
Comisión agente financiero/pagos		(20)	(21)
Comisión variable		(64.182)	(84.996)
Otras comisiones		-	-
3. Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación		-	-
B) FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN/ FINANCIACIÓN		29.334	(104.366)
4. Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización		-	1.693.500
5. Flujos de caja por adquisición de activos financieros		(2.145.342)	(3.338.756)
6. Flujos de caja netos por amortizaciones y procedentes de otros activos		2.174.719	1.541.602
Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados		490.927	647.510
Cobros por amortización anticipada de activos titulizados		1.683.202	893.879
Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados		589	213
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		1	-
7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo		(43)	(712)
Cobros por concesión de deudas con entidades de crédito		-	-
Pagos por amortización deudas con entidades de crédito		-	(200)
Pagos a Administraciones públicas		-	-
Otros cobros y pagos		(43)	(512)
C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES		43.372	(104.477)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo.	7	120.005	224.482
Efectivo o equivalentes al final del periodo.	7	163.377	120.005

SOL LION II RMBS, FTA

Estados de Ingresos y Gastos Reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Miles de euros	
	2022	2021
1. Activos financieros disponibles para la venta	-	-
Ganancias/(pérdidas) por valoración	-	-
Importe bruto de las ganancias/(pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta	-	-
2. Cobertura de los flujos de efectivo		
Ganancias/(pérdidas) por valoración	501.343	52.377
Importe bruto de las ganancias/(pérdidas) por valoración	501.343	52.377
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	16.190	31.119
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	(517.533)	(83.496)
Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables	-	-
3. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos	-	-
Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance del periodo	-	-
Importe bruto de las ganancias/(pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (1+2+3)	-	-

SOL LION II RMBS, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

SOL LION II RMBS, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS (en adelante, “el Fondo”), se constituyó mediante escritura pública el 1 de diciembre de 2020, agrupando inicialmente un importe total de certificados de transmisión de hipoteca de 14.056.455.179,45 euros. La fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los derechos de sus pasivos fue el 4 de diciembre de 2020 (Nota 6), mientras que el inicio del devengo del derecho de sus activos comenzó el 1 de noviembre de 2020.

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

Con fecha 25 de noviembre de 2020 la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante “la CNMV”) verificó y registró la constitución del Fondo, su folleto de emisión, así como la emisión inicial de bonos de titulización por 14.056.500 miles de euros (Nota 9).

El activo del Fondo permanece abierto, a 31 de diciembre de 2022 está integrado por certificados de transmisión de hipoteca correspondientes a préstamos hipotecarios concedidos por ING Bank, N.V., Sucursal en España a personas físicas (en adelante, los “Deudores” y, cada uno de ellos, un “Deudor”), residentes en España a la fecha de celebración del contrato de préstamo hipotecario correspondiente, con el objeto de financiar operaciones de adquisición de viviendas situadas en España.

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

El único objeto del Fondo es la transformación de los conjuntos de participaciones y certificados de préstamos hipotecarios que adquiera de entidades de crédito, en valores de renta fija homogéneos, estandarizados y consecuentemente, susceptibles de negociación en mercados organizados de valores.

b) Duración del Fondo

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente los activos titulizados que agrupe. Asimismo, de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada recogidos en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora está facultada para proceder a la liquidación anticipada cuando el importe de los activos titulizados pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del inicial, siempre que lo recibido por la liquidación de los activos sea suficiente para amortizar las obligaciones pendientes de los titulares de los bonos, y siempre de acuerdo con el orden de prelación de pagos y que se hayan obtenido las autorizaciones necesarias para ello de las autoridades competentes.

c) Recursos disponibles del Fondo

Los recursos disponibles en cada fecha de pago para hacer frente a las obligaciones de pago o de retención, relacionadas a continuación en el apartado Insolvencia del Fondo son los importes que compongan el saldo de la cuenta de tesorería y, en su caso, de la cuenta de excedentes de tesorería que está compuesto por:

1. Cualquier ingreso obtenido de los Préstamos Hipotecarios agrupados en el Fondo derivado tanto de interés ordinario como de principal (correspondiente a los tres (3) Periodos de Cobros inmediatamente anteriores a la actual Fecha de Pago o, excepcionalmente respecto a la Primera Fecha de Pago, por los importes cobrados en los Periodos de Cobro desde la Fecha de Corte Inicial (excluida) hasta el Periodo de Cobro inmediatamente anterior de la Primera Fecha de Pago).
2. Cualquier cantidad neta recibida de la Contrapartida del Swap, según corresponda, bajo la Operación de Swap de Tipo de Interés (excluyendo cualquier Apoyo Crediticio Elegible publicado por la Contrapartida del Swap en la Cuenta de Colateral de la Contrapartida del Swap y cualquier Ingreso de Sustitución Swap recibidos por una Contrapartida del Swap en aquellos eventos en relación con la Operación de Swap de Tipo de Interés) cantidades que compongan en cada momento el fondo de reserva, transferidos, en su caso, desde la cuenta de reinversión.
3. Cualquier interés, en su caso, devengado sobre las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería durante los tres Periodos de Cobro inmediatamente anteriores a la correspondiente Fecha de Pago y, excepcionalmente, para la Primera Fecha de Pago, los importes depositados en la Cuenta de Tesorería durante los Periodos de Cobro inmediatamente anteriores a dicha Primera Fecha de Pago.

4. En caso de que resulte aplicable, cualquier otra cantidad cobrada por el Fondo bajo los Préstamos Hipotecarios agrupados en el mismo durante los tres (3) Periodos de Cobros inmediatamente anteriores a la correspondiente Fecha de Pago o, excepcionalmente respecto a la Primera Fecha de Pago, por los importes cobrados en los Periodos de Cobro desde la Fecha de Corte Inicial (excluida) hasta el Periodo de Cobro inmediatamente anterior de la Primera Fecha de Pago. Tales cantidades incluirán cualquier otro importe al que el Fondo esté legitimado como tenedor de los CTHs, que serán depositadas en la Cuenta de Tesorería.
5. Cualquier otro importe que el Fondo pueda recibir, incluyendo cualquier ingreso derivado de la ejecución de la garantía hipotecaria de los Préstamos Hipotecarios o cualquier precio de adquisición pagado por el Cedente en caso de ejercicio de una Opción de Compra por Clean-Up Call.
6. El importe correspondiente al Fondo de Reserva.

d) Insolvencia del Fondo

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

1. Pago a la Sociedad Gestora de los Gastos Ordinarios y los Gastos Extraordinarios del Fondo y la Comisión de Administración si hay una sustitución del Cedente como Administrador.
2. Pago de las cantidades debidas a la Contrapartida del Swap bajo la Operación de Swap de Tipo de Interés, de acuerdo con lo establecido en la sección 3.4.8.1 de la Información Adicional del Folleto.
3. Pago, *pari passu* y *pro rata*, de (i) los intereses vencidos y pagaderos sobre los Bonos de la Serie A1; los intereses vencidos y pagaderos sobre los Bonos de la Serie A2; los intereses vencidos y pagaderos sobre los Bonos de la Serie A3; los intereses vencidos y pagaderos sobre los Bonos de la Serie A4; los intereses vencidos y pagaderos sobre los Bonos de la Serie A5; y los intereses vencidos y pagaderos sobre los Bonos de la Serie A6.
4. Retención de la cantidad suficiente para fondear el Fondo de Reserva hasta el Importe Requerido del Fondo de Reserva, de acuerdo con lo dispuesto en la sección 3.4.2.1.1 de la Información Adicional del Folleto.
5. Durante en Periodo de Recarga: el Importe Objetivo de Recompra de Principal a ser aplicado como pago del Importe de Adquisición de los Derechos de Crédito Adicionales, siempre que el Cedente tenga suficientes Derechos de Crédito Adicionales para Ceder al Fondo que cumplan los Criterios de Elegibilidad.

Tras el Periodo de Recarga: en primer lugar amortización, pari passu y prorrateado entre los Bonos de cada Serie, del Saldo Vivo de los Bonos de la Serie A1 por el Importe Objetivo de Amortización de los Bonos de la Serie A1, hasta que todos los Bonos de la Serie A1 hayan sido completamente amortizados; en segundo lugar amortización, pari passu y prorrateado, del Saldo Vivo de los Bonos de la Serie A2 por el Importe Objetivo de Amortización de los Bonos de la Serie A2, hasta que todos los Bonos de la Serie A2 hayan sido completamente amortizados; en tercer lugar amortización, pari passu y prorrateado, del Saldo Vivo de los Bonos de la Serie A3 por el Importe Objetivo de Amortización de los Bonos de la Serie A3, hasta que todos los Bonos de la Serie A3 hayan sido completamente amortizados; en cuarto lugar amortización, pari passu y prorrateado, del Saldo Vivo de los Bonos de la Serie A4 por el Importe Objetivo de Amortización de los Bonos de la Serie A4, hasta que todos los Bonos de la Serie A4 hayan sido completamente amortizados; en quinto lugar amortización, pari passu y prorrateado, del Saldo Vivo de los Bonos de la Serie A5 por el Importe Objetivo de Amortización de los Bonos de la Serie A5, hasta que todos los Bonos de la Serie A5 hayan sido completamente amortizados; y en sexto lugar amortización, pari passu y prorrateado, del Saldo Vivo de los Bonos de la Serie A6 por el Importe Objetivo de Amortización de los Bonos de la Serie A6, hasta que todos los Bonos de la Serie A6 hayan sido completamente amortizados.

6. Pago, pari passu y prorrateado, de los intereses vencidos y pagaderos sobre los Bonos de la Clase B.
7. Tras la completa amortización de todas las Series de los Bonos de la Clase A, amortización del Saldo Vivo, pari passu y prorrateado, de los Bonos de la Clase B por el Importe Objetivo de Amortización de los Bonos de la Clase B hasta que todos los Bonos de la Clase B hayan sido amortizados por completo.
8. Pago, pari passu y prorrateado, de los intereses vencidos y pagaderos sobre los Bonos de la Clase C.
9. Tras la completa amortización de todas las Series de los Bonos de la Clase A y los Bonos de la Clase B, amortización del Saldo Vivo de los Bonos de la Clase C por el Importe Objetivo de Amortización de los Bonos de la Clase C hasta que todos los Bonos de la Clase C hayan sido amortizados por completo.
10. Pago de las cantidades subordinadas de la Operación de Swap de Tipos de Interés en aquellas circunstancias donde la rescisión de la Operación de Swap de Tipos de Interés sea debido a un incumplimiento de la Contrapartida del Swap.
11. Pago de los intereses devengados y pagaderos derivados del Contrato de Préstamo Subordinado de acuerdo con la sección 3.4.4.1.3 de la Información Adicional del Folleto.
12. Pago del principal derivado del Contrato de Préstamo Subordinado.

13. Mientras actúe como Administrador, pago al Cedente de la Comisión de Administración.
14. Margen de intermediación financiera (comisión variable de la entidad cedente) que se determina por la diferencia entre los recursos disponibles en cada fecha de pago y los pagos que debe realizar el Fondo (apartados 1 a 13 anteriores).

Otras reglas:

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

- i) Los recursos disponibles del Fondo se aplican a los distintos conceptos mencionados en el apartado anterior, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago.
- ii) Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente fecha de pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto del que se trate.
- iii) Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas fechas de pago no devengan intereses adicionales.

e) Gestión del Fondo

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

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

f) Administrador de los activos titulizados

ING Bank, N.V., Sucursal en España es el administrador de los activos titulizados.

g) Agente Financiero del Fondo

La Sociedad Gestora al objeto de centralizar la operativa financiera del Fondo realizó con ING Bank, N.V., Sucursal en España, un contrato de agencia financiera, que tiene las siguientes características principales:

- Agente Financiero y garante de disponibilidad de fondos en cada fecha de pago.
- Agente de pagos de los intereses y amortizaciones de los bonos de titulización.

- El contrato tiene vencimiento en la fecha en que se proceda a la liquidación del Fondo, no obstante, cabe la denuncia previa con una antelación mínima de dos meses por parte del agente de pagos, previa notificación a la Sociedad Gestora.

h) Contraparte del swap

La Sociedad Gestora concertó en representación y por cuenta del Fondo, con ING Bank, N.V., Sucursal en España un contrato de permuta financiera de intereses o swap.

i) Contraparte de los préstamos subordinados

En la fecha de desembolso el Fondo recibió de ING Bank, N.V., Sucursal en España un préstamo subordinado que será destinado a (i) financiar la dotación inicial del Fondo de Reserva, y (ii) financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos.

j) Normativa legal

El Fondo está regulado conforme a:

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

k) Régimen de tributación

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

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

En cumplimiento de la legislación vigente, el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora ha formulado y aprobado estas cuentas anuales con el objeto de mostrar la imagen fiel del Fondo del ejercicio 2022.

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

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

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

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

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

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

c) Comparación de la información

Los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en las presentes cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior, por lo que, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2021 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2022 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2021.

d) Agrupación de partidas

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

e) Elementos recogidos en varias partidas

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

3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

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

a) Empresa en funcionamiento.

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

b) Reconocimiento de ingresos y gastos

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

c) Corriente y no corriente

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

d) Activos dudosos

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

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

e) Activos financieros

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

- Préstamos y partidas a cobrar

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

En esta categoría se incluyen los activos titulizados que dispone el Fondo en cada momento.

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

f) Intereses y gastos devengados no vencidos

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

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

g) Pasivos financieros

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

- Débitos y partidas a pagar

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

Repercusión de pérdidas a los pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

Cancelación

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

h) Comisión variable

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

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

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

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

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

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

i) Ajustes por periodificación

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

j) Impuesto sobre Sociedades

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

k) Coberturas contables

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

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

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

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

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

- Cobertura del valor razonable: cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una parte concreta de los mismos, atribuible a un riesgo en particular que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Cobertura de los flujos de efectivo: cubre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuya a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La cobertura del riesgo de tipo de cambio de un compromiso en firme puede ser contabilizada como una cobertura de los flujos de efectivo. La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz, se reconocerá en el estado de ingresos y gastos reconocidos con signo positivo (valor razonable a favor del Fondo) o negativo (valor razonable en contra del Fondo), transfiriéndose a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado.

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

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

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

1. 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.
2. Los flujos recibidos de la entidad de contrapartida de la permuta financiera son iguales y se obtienen en el mismo plazo que el importe a entregar a los pasivos emitidos correspondientes al riesgo cubierto.

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

D) Deterioro del valor de los activos financieros

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

- **Activos Titulizados**

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

Los flujos de efectivo futuros estimados de un instrumento de deuda son todos los importes, principal e intereses, que la Sociedad Gestora estima que el Fondo obtendrá durante la vida del instrumento. En su estimación se considera toda la información relevante que esté disponible en la fecha de formulación de los estados financieros, que proporcione datos sobre la posibilidad de cobro futuro de los flujos de efectivo contractuales.

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

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

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

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

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

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

1. Tratamiento general

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

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

1. Operaciones con garantía inmobiliaria

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

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

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

La Sociedad Gestora ajusta, al alza o a la baja, el importe que resulte de aplicar lo previsto en los apartados anteriores cuando dispone de evidencias objetivas adicionales sobre el deterioro de valor de los activos. Las operaciones de importe significativo para el Fondo se analizan individualmente. El importe de la provisión no podrá ser inferior al que resulta de la aplicación a los activos dudosos de los porcentajes mínimos de coberturas por calendario de morosidad. No obstante, durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han realizado ajustes que impliquen una cobertura diferente a la determinada con arreglo a los apartados anteriores.

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

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

La Sociedad Gestora ha calculado el deterioro de los ejercicios 2022 y 2021 de los activos financieros del Fondo al cierre del ejercicio, habiendo aplicado los porcentajes de cobertura en vigor a dicha fecha.

4. ERRORES Y CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES

Durante el ejercicio 2022 y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales no se ha producido ningún error, ni cambio en estimaciones contables, que por su importancia relativa fuera necesario incluir en las cuentas anuales del Fondo formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora.

5. RIESGO ASOCIADO CON ACTIVOS FINANCIEROS

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

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

Riesgo de mercado

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

- Riesgo de tipo de interés

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

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

Riesgo de liquidez

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

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

Asimismo, a fin de gestionar este riesgo desde la constitución pueden disponerse de mecanismos minimizadores del mismo, como prestamos subordinados, con objeto de atender la posible dificultad del Fondo de disponer los fondos líquidos como consecuencia del posible desfase entre los ingresos procedentes de los activos titulizados y los importes a satisfacer por compromisos asumidos. En la Nota 7 se indica los mecanismos con los que el Fondo cuenta en este sentido.

Adicionalmente, en la Nota 6 se indica el desglose de los activos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 2022 y 2021. Las fechas de vencimiento que se han considerado para la construcción de las tablas son las fechas de vencimiento o cancelación contractual. Los importes que se han considerado son los flujos contractuales sin descontar.

Riesgo de concentración

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

La distribución geográfica según la región o comunidad donde radican los activos titulizados a 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta en el Estado S.05.1 (Cuadro F) del Anexo de la memoria.

Riesgo de crédito

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

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

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

El siguiente cuadro muestra la exposición total al riesgo de crédito al cierre de los ejercicios 2022 y 2021:

	Miles de euros	
	2022	2021
Activos titulizados	15.414.627	15.598.817
Derivados	438.941	-
Otros activos financieros	345.020	173.110
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	163.377	120.005
Total riesgo	16.361.965	15.891.932

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de la cartera de activos financieros a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Miles de euros		
	2022		
	No corriente	Corriente	Total
Activos titulizados			
Participaciones hipotecarias	-	-	-
Certificados de transmisión de hipoteca	14.769.714	591.977	15.361.691
Activos dudosos - principal	24.031	1.309	25.340
Activos dudosos - intereses	-	79	79
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(10)	(13)	(23)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	27.515	27.515
Intereses vencidos e impagados	-	25	25
	14.793.735	620.892	15.414.627
Derivados			
Derivados de cobertura	359.992	78.949	438.941
	359.992	78.949	438.941
Otros activos financieros			
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	345.020	345.020
Otros	-	-	-
	-	345.020	345.020

	Miles de euros		
	2021		
	No corriente	Corriente	Total
Activos titulizados			
Participaciones hipotecarias	-	-	-
Certificados de transmisión de hipoteca	15.039.072	538.573	15.577.645
Activos dudosos - principal	10.173	497	10.670
Activos dudosos - intereses	-	25	25
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	-	(5)	(5)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	10.473	10.473
Intereses vencidos e impagados	-	9	9
	<u>15.049.245</u>	<u>549.572</u>	<u>15.598.817</u>
Otros activos financieros			
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	173.110	173.110
Otros	-	-	-
	<u>15.049.245</u>	<u>722.682</u>	<u>15.771.927</u>

6.1 Activos titulizados

Los certificados de transmisión de hipoteca tienen las siguientes características:

- El Fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Que los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten de acuerdo con lo establecido en (i) el Real Decreto 716/2009 y (ii) la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 5/2015, y contienen toda la información allí requerida.
- Que los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten debido a que los Préstamos Hipotecarios no son elegibles con arreglo al Artículo 3 del Real Decreto 716/2009, a efectos de ser objeto de participaciones hipotecarias (“Participaciones Hipotecarias”). Esto es consistente con la información facilitada al Banco de España.
- Que los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten por el mismo plazo que resta hasta el vencimiento y por el mismo tipo de interés de cada uno de los Préstamos Hipotecarios que corresponda.
- Que, en la Fecha de Corte Inicial, el Saldo Vivo de cada uno de los Préstamos Hipotecarios, que han sido plenamente desembolsados, es equivalente al saldo vivo del Certificado de Transmisión de Hipoteca a que corresponda.
- El respectivo órgano social del Cedente ha adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

- Los Certificados de Transmisión de Hipoteca están representados por un título físico múltiple o individual y no por anotaciones en cuenta.
- Los Certificados de Transmisión de Hipoteca no serán admitidos a cotización en ningún mercado alternativo regulado o sistema de comercio multilateral.
- La transferencia de los Certificados de Transmisión de Hipoteca se hará por escrito únicamente a través de un contrato de compraventa entre las partes (y, por tanto, nunca en una forma inmaterial a través de sistemas de trading).
- La transferencia de Certificados de Transmisión de Hipoteca adquiridos por el Fondo solo se hará a favor de un inversor institucional y siempre que dicha transferencia sea a consecuencia de (i) de la Liquidación del Fondo o (ii) de la ejecución del Préstamo Hipotecario subyacente.
- Están representados por un título múltiple representativo de los certificados.
- El cedente se compromete a sustituir, cada doce meses, el título múltiple emitido por él mismo, representativo de los certificados de transmisión de hipoteca, por uno nuevo que recoja las nuevas características de las mismas como consecuencia de las modificaciones habidas en los tipos de interés y en los principales de los préstamos hipotecarios.
- El cedente, tan pronto como tenga conocimiento de que alguno de los certificados por él emitidos o que alguno de los préstamos hipotecarios sobre los que se han emitido aquéllos, no se ajusta a las mencionadas declaraciones, deberá ponerlo en conocimiento de la Sociedad Gestora y, en el plazo de cinco días, indicarle los préstamos hipotecarios sobre los que propone emitir nuevos certificados de transmisión de hipoteca para sustituir a los afectados. En caso de que se produzca la sustitución de algún certificado, de conformidad con lo previsto en el presente apartado, el cedente afectado procederá a emitir un nuevo título múltiple que será canjeado por el que se entrega en la fecha de constitución.
- El cedente afectado se compromete a formalizar la sustitución de certificados en escritura pública y en la forma y plazo que establezca la Sociedad Gestora, así como a proporcionar la información sobre los mismos que considere necesaria la Sociedad Gestora. La sustitución se comunicará a las agencias de calificación y una copia del acta notarial será remitida a la CNMV.
- Participan de la totalidad del principal de préstamos hipotecarios que han servido de base para la titulización.
- El interés que devenga es el del tipo de interés nominal del préstamo hipotecario del que representa cada participación o certificado.

- Se emiten por el plazo restante de vencimiento de los préstamos hipotecarios participados y dan derecho al titular de la participación a percibir la totalidad de los pagos que, en concepto de principal, incluyendo amortizaciones anticipadas, reciba la entidad emisora por los préstamos hipotecarios participados, así como la totalidad de los intereses que reciba la entidad emisora por dichos préstamos.
- El abono por el cedente al Fondo de las cantidades recibidas por los préstamos hipotecarios que administre se realiza de la siguiente forma:
 - ING Bank, N.V., Sucursal en España realiza sus ingresos de manera mensual.
 - La cantidad total que el cedente debe entregar al Fondo en la fecha de cobro correspondiente es la cantidad total que el cedente haya recaudado de los préstamos hipotecarios durante el mes natural anterior a cada fecha de cobro.
 - La fecha de cobro será el 23 de cada mes o hábil anterior.
- La entidad emisora no asume responsabilidad alguna por impago de los deudores hipotecarios ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorga garantías o avales ni se establece pactos de recompra de tales participaciones.
- Los certificados de transmisión de hipoteca solo pueden ser transmitidos a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridas por el público no especializado.
- Los certificados representados en un título múltiple se encuentran depositados en el agente financiero.
- Las características mínimas que deben cumplir los préstamos hipotecarios participados que se recogen en la escritura de constitución del Fondo fueron verificadas mediante la aplicación de procedimientos estadísticos por los auditores designados por la Sociedad Gestora, habiendo emitido éstos un informe al concluir dicha verificación. Los defectos o desviaciones que se pusieron de manifiesto en dicho informe fueron subsanados posteriormente por cada emisor de participaciones hipotecarias y de certificados de transmisión de hipoteca. Las características comentadas son las siguientes:
 - Los préstamos han de estar garantizados por hipotecas inmobiliarias.
 - El valor de tasación de la propiedad hipotecada que figura en la “Cartera previa” de las entidades coincide con el que aparece en el certificado de tasación emitido por la entidad que efectuó la tasación.

- Todas las viviendas hipotecadas son viviendas terminadas y han sido objeto de tasación previa por Sociedades de Tasación debidamente inscritas en el Banco de España, estando acreditada dicha tasación mediante la correspondiente certificación. Las tasaciones efectuadas cumplen todos los requisitos establecidos en la legislación sobre el mercado hipotecario.
- Los bienes hipotecados han de estar asegurados contra daños por el valor a efectos de seguro fijado por la tasación del inmueble, o por el valor que haya resultado a efectos de seguro, o por el valor inicial del préstamo o al menos, por el saldo del préstamo.
- Los certificados de transmisión de hipoteca de acuerdo con la escritura de constitución del Fondo comenzaron a devengar intereses desde la fecha del 1 de noviembre de 2020.
- En caso de liquidación anticipada del Fondo, el emisor tiene derecho de tanteo para recuperar las participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca emitidos, correspondientes a préstamos hipotecarios no amortizados, en el momento de la liquidación, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora.

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

Tal y como refleja el Folleto, el Cedente, respecto a los Préstamos Hipotecarios que administre, se comprometerá frente a la Sociedad Gestora y al Fondo, en la Escritura de Constitución del mismo, a:

- (i) Realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los Préstamos Hipotecarios, ya sea en vía judicial o extrajudicial, en las condiciones establecidas en el siguiente apartado.
- (ii) Realizar cuantos actos sean necesarios para mantener o ejecutar las garantías y obligaciones que se deriven de los Préstamos Hipotecarios.

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

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el movimiento de los activos titulizados ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	2022			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Activos titulizados				
Participaciones hipotecarias	-	-	-	-
Certificados de transmisión de hipoteca	15.577.645	2.145.342	(2.361.296)	15.361.691
Activos dudosos - principal	10.670	14.670	-	25.340
Activos dudosos - intereses	25	54	-	79
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(5)	(18)	-	(23)
Intereses y gastos devengados no vencidos	10.473	194.550	(177.508)	27.515
Intereses vencidos e impagados	9	16	-	25
	<u>15.598.817</u>	<u>2.354.614</u>	<u>(2.538.804)</u>	<u>15.414.627</u>

	Miles de euros			
	2021			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Activos titulizados				
Participaciones hipotecarias	-	-	-	-
Certificados de transmisión de hipoteca	13.799.576	3.338.756	(1.560.687)	15.577.645
Activos dudosos - principal	-	-	10.670	10.670
Activos dudosos - intereses	-	(25)	-	25
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	-	(5)	-	(5)
Intereses y gastos devengados no vencidos	10.928	134.864	(135.319)	10.473
Intereses vencidos e impagados	3	6	-	9
	<u>13.810.507</u>	<u>3.473.646</u>	<u>(1.685.336)</u>	<u>15.598.817</u>

Ni durante el ejercicio 2022 ni durante el ejercicio 2021, han sido clasificados activos titulizados como fallidos.

Al 31 de diciembre de 2022 la tasa de amortización anticipada del conjunto de certificados de transmisión de hipoteca fue del 11,28% (2021: 6,80%).

Al 31 de diciembre de 2022 el tipo de interés medio de los activos titulizados era del 1,31% (2021: 0,90%), con un tipo de interés nominal máximo de 7,61% (2021: 4,67%) y mínimo de 0,00% (2021: 0,00%).

Durante el ejercicio 2022 se han devengado intereses de activos titulizados por importe de 194.655 miles de euros (2021: 134.898 miles de euros), de los que 27.515 miles de euros (2021: 10.473 miles de euros) se encuentran pendientes de vencimiento y 25 miles de euros (2021: 9 miles de euros) se encuentran vencidos e impagados, estando registrados en el epígrafe “Activos titulizados” del activo del balance a 31 de diciembre.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Saldo inicial	(5)	-
Dotaciones	(18)	(5)
Recuperaciones	-	-
Reversión fallidos	-	-
Trasposos a fallidos	-	-
Saldo final	<u>(23)</u>	<u>(5)</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la pérdida imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionada con los activos deteriorados es de 18 miles de euros (2021: 5 miles de euros) registrada en el epígrafe “Deterioro neto de activos titulizados”, que se compone de:

	Miles de euros	
	2022	2021
Deterioro activos titulizados	(18)	(5)
Reversión del deterioro	-	-
Beneficio (pérdida) neta procedente de activos fallidos	-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-
Deterioro neto activos titulizados	<u>(18)</u>	<u>(5)</u>

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el importe de los activos titulizados impagados cuya garantía es superior o igual a su valor en libros, y por lo tanto, para los que no se calcula el deterioro, es de 46.839 miles de euros (2021: 21.621 miles de euros) y el importe de los activos titulizados impagados cuya garantía es inferior a su valor en libros, para los que se calcula deterioro, es de 820 miles de euros (2021: 1.006 miles de euros).

La “Recuperación de intereses no reconocidos” en el ejercicio 2022 ha ascendido a 34 miles de euros (2021: 3 miles de euros).

Ni al 31 de diciembre de 2022 ni al 31 de diciembre de 2021 se han realizado reclasificaciones de activos.

El desglose por vencimientos de los “Activos titulizados”, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, sin considerar, en su caso, las correcciones de valor por deterioro de activos, los intereses vencidos e impagados y los intereses devengados (incluidos los de activos dudosos) se muestra a continuación:

	Miles de euros							
	2022							
	2023	2024	2025	2026	2027	2028 a 2032	Resto	Total
Activos titulizados	<u>593.286</u>	<u>651.347</u>	<u>711.432</u>	<u>732.217</u>	<u>757.530</u>	<u>3.621.110</u>	<u>8.320.109</u>	<u>15.387.031</u>

	Miles de euros							
	2021							
	2022	2023	2024	2025	2026	2027 a 2031	Resto	Total
Activos titulizados	<u>539.070</u>	<u>671.274</u>	<u>667.245</u>	<u>661.433</u>	<u>653.534</u>	<u>3.133.306</u>	<u>9.262.453</u>	<u>15.588.315</u>

6.2 Deudores y otras cuentas a cobrar

Este apartado recoge, fundamentalmente, los importes de los derechos de crédito vencidos percibidos por el Cedente, que están pendientes de abono al Fondo al cierre del ejercicio. Del saldo registrado en este apartado al 31 de diciembre de 2022 se ha percibido durante el mes de enero de 2023 un importe de 345.035 miles de euros.

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo que figura en el balance al 31 de diciembre se corresponde con el efectivo depositado en el Agente Financiero (ver Nota 1.g) como materialización de una cuenta de tesorería no remunerada.

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

	Miles de euros	
	2022	2021
Tesorería	163.377	120.005

El Fondo dispone de un Fondo de Reserva por un importe de 120.000 miles de euros, dotado a partir del importe concedido por la Entidad Emisora en concepto de Préstamo Subordinado, con objeto a hacer frente a posibles pérdidas debidas a Préstamos Hipotecarios Impagados o Préstamos Hipotecarios Fallidos y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.

El importe del Fondo de Reserva no disminuirá hasta la Fecha de Pago en la que los intereses y el principal adeudados con respecto a los Bonos de la Clase A sean reembolsados en su totalidad. Tras el reembolso total de los intereses y del principal de los Bonos de Clase A, el importe del Fondo de Reserva podrá disminuir de acuerdo con las normas establecidas en la sección 3.4.4.1.3 de la Información Adicional del Folleto, así como con la Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación prevista en la sección 3.4.7.2.2. de la Información Adicional del Folleto.

El importe del fondo de reserva dotado y requerido en cada una de las fechas de pago durante los ejercicios 2022 y 2021, así como el saldo de la cuenta de tesorería en cada una de esas fechas, se muestran a continuación:

	Miles de euros		
	Fondo de reserva requerido	Saldo del Fondo de reserva	Saldo de tesorería en cada fecha de pago
Saldo al 31 de diciembre de 2020	120.000	120.000	224.482
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 29.03.21	120.000	120.000	120.022
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 28.06.21	120.000	120.000	120.000
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 28.09.21	120.000	120.000	122.793
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 28.12.21	120.000	120.000	120.005
Saldo al 31 de diciembre de 2021	120.000	120.000	120.005
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 28.03.22	120.000	120.000	120.668
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 28.06.22	120.000	120.000	120.939
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 28.09.22	120.000	120.000	122.238
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 28.12.22	120.000	120.000	175.132
Saldo al 31 de diciembre de 2022	120.000	120.000	163.377

La vida residual de las obligaciones y otros valores negociables emitidos por el Fondo, por intervalos, a 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta en el Estado S.05.2 (Cuadro E) del Anexo de la memoria. Los importes se referirán a los importes no descontados sin considerar el efecto de hipótesis tales como tasa de amortización anticipada, morosidad, etc. No obstante, la amortización de estos pasivos financieros dependen de la liquidez que generará el Fondo, la cual está condicionada al comportamiento de la cartera sobre morosidad, recuperaciones, amortizaciones anticipadas, etc, por lo que, en el caso de que se generara una liquidez diferente, las estimaciones previstas podrían verse modificadas.

8.1 Obligaciones y otros valores emitidos

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de Bonos de Titulización por importe de 14.056.500.000 euros. Esta emisión está constituida por 140.565 bonos de 100.000 euros nominales cada uno, distribuidos en tres (3) Clases de Bonos (Clase A, Clase B y Clase C) teniendo la Clase A un total de seis (6) Series (Serie A1, Serie A2, Serie A3, Serie A4, Serie A5 y Serie A6).

Con fecha 23 de marzo de 2021, de conformidad con lo previsto en la Estipulación 9.1 de la Escritura de Constitución, el Cedente emite, cede y transmite al Fondo, 16.935 Bonos adicionales por un importe total de 1.693.500 miles de €.

Composición de la emisión

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

- a) Los Bonos de la Clase A se emitieron en seis Series, por 134.870 Bonos.
 - Bonos de la Serie A1, 52.623 Bonos: Euribor 3M + 0,25%
 - Bonos de la Serie A2, 10.525 Bonos: Euribor 3M + 0,35%
 - Bonos de la Serie A3, 39.993 Bonos: Euribor 3M + 0,45%
 - Bonos de la Serie A4, 10.523 Bonos: Euribor 3M + 0,55%
 - Bonos de la Serie A5, 8.420 Bonos: Euribor 3M + 0,65%
 - Bonos de la Serie A6, 12.786 Bonos: Euribor 3M + 0,75%
- b) La Clase B está compuesta por 18.419 Bonos: Euribor 3M + 1,00%
- c) La Clase C está compuesta por 4.211 Bonos: Euribor 3M + 1,50%.

Amortización de los bonos

El precio de amortización para los Bonos será de CIEN MIL EUROS (100.000 euros) por Bono, equivalentes a su valor nominal, libre de gastos e impuestos para el Bonista, pagadero progresivamente en cada Fecha de Pago, tal y como se establece en los apartados siguientes.

Todos y cada uno de los Bonos de cada Clase serán amortizados en igual cuantía mediante la reducción del nominal de cada uno de ellos.

Vencimiento de los bonos

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

La fecha de vencimiento final de los Derechos de Crédito Iniciales no podrá superar el 31 de diciembre de 2060. La fecha límite para los Derechos de Crédito adicionales será como máximo el 31 de diciembre de 2063, en función de la fecha en la que hayan pasado a formar parte del activo del Fondo.

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

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

El movimiento de los bonos durante los ejercicios 2022 y 2021, ha sido el siguiente:

	Serie no subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial 2022	13.487.000	2.263.000
Amortización	-	-
Emisión	-	-
Saldo final 2022	<u>13.487.000</u>	<u>2.263.000</u>

	Serie no subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial 2021	12.036.900	2.019.600
Amortización	-	-
Emisión	1.450.100	243.400
Saldo final 2021	<u>13.487.000</u>	<u>2.263.000</u>

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

Durante el ejercicio 2022 se han devengado intereses de los bonos de titulización por importe de 90.427 miles de euros (2021: 16.252 miles de euros), de los que 3.480 miles de euros (2021: 117 miles de euros) se encuentran pendientes de vencimiento.

En el siguiente cuadro se muestran los tipos de interés medios anuales aplicados durante los ejercicios 2022 y 2021 de cada uno de los bonos emitidos y vivos durante dichos ejercicios:

Bonos	Tipos medios aplicados	Tipos medios aplicados
	2022	2021
Bono A1	0,381%	0%
Bono A2	0,432%	0%
Bono A3	0,483%	0%
Bono A4	0,551%	0%
Bono A5	0,642%	0,06%
Bono A6	0,742%	0,16%
Bono B	0,992%	0,41%
Bono C	1,492%	0,91%

Las agencias de calificación fueron Fitch Ratings, S.A. y Dominion Bond Rating Service (DBRS).

- Fitch Ratings inicialmente otorgó AAA (sf) para los Bonos de la Serie A1, A2 A3, A4, A5 y A6; los bonos de las clases B y C no se encuentran calificados.
- DBRS inicialmente otorgó AAA para los Bonos de la Serie A1, A2, A3, A4, A5 y A6; los bonos de las clases B y C no se encuentran calificados.

Al 31 de diciembre de 2022, la calificación crediticia (rating) se presenta en el Estado S.05.2 (Cuadro D).

8.2 Deudas con entidades de crédito

El préstamo concedido al Fondo por el emisor tiene las siguientes características:

PRÉSTAMO SUBORDINADO

Importe total facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
ING Bank, N.V., Sucursal en España	<u>120.200</u>
Saldo inicial	<u><u>120.200</u></u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	120.000 miles de euros.
Saldo al 31 de diciembre de 2021	120.000 miles de euros.

Tipo de interés anual: El préstamo subordinado devengará un interés anual nominal calculado cada trimestre para cada Periodo de devengo de intereses, que será el superior entre cero y la suma del tipo de referencia EURIBOR a 3 meses o, en ausencia de ese, su sustituto, más un margen del 0,10% anual.

Finalidad: Financiar los fondos iniciales del Fondo de reserva y financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han producido movimientos en el principal de préstamos y deuda con entidades de crédito.

Durante el ejercicio 2022 se han devengado intereses del préstamo subordinado por importe total de 407 miles de euros (2021: 0 miles de euros), encontrándose 407 miles de euros (2021: 0 miles de euros), pendientes de vencimiento, estando registrados en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito” del pasivo del balance.

9. LIQUIDACIONES INTERMEDIAS

El resumen de las liquidaciones de cobros y pagos habidas a lo largo de los ejercicios 2022 y 2021 se presenta a continuación:

<i>Liquidación de cobros y pagos del periodo</i>	Miles de euros			
	Período 2022		Acumulado	
	Real	Contractual	Real	Contractual
<u>Activos titulizados:</u>				
Cobros por amortizaciones ordinarias	662.838	619.730	1.318.762	1.205.852
Cobros por amortizaciones anticipadas	1.683.202	854.039	2.577.081	1.704.432
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	589	0	649	
Cobros por intereses ordinarios	177.342	149.362	312.602	309.839
Cobros por intereses previamente impagados	188	0	401	
Otros cobros	12	0	15	
<u>Obligaciones y otros valores emitidos (información serie a serie) y préstamos:</u>				
Pagos por amortización ordinaria SERIE A	-	-	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE B	-	-	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE C	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE A	62.678	3.736.441	66.747	7.762
Pagos por intereses ordinarios SERIE B	15.987	7.883.171	24.956	16.316
Pagos por intereses ordinarios SERIE C	3.435	3.707.342	7.688	7.665
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE A	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE B	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE C	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE A	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE B	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE C	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE A	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE B	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE C	-	-	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-	200	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	-	-	-	-
Otros pagos del periodo (SWAP)	16.903	19.610.519	49.638	51.547

<i>Liquidación de cobros y pagos del período</i>	Miles de euros			
	Período 2021		Acumulado	
	Real	Contractual	Real	Contractual
<u>Activos titulizados:</u>				
Cobros por amortizaciones ordinarias	655.924	586.122	751.685	681.866
Cobros por amortizaciones anticipadas	893.879	850.393	1.054.996	994.643
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	60	-	60	-
Cobros por intereses ordinarios	135.260	160.477	147.396	172.812
Cobros por intereses previamente impagados	213	-	214	-
Otros cobros	3	-	3	-
<u>Obligaciones y otros valores emitidos (información serie a serie) y préstamos:</u>				
Pagos por amortización ordinaria SERIE A	-	-	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE B	-	-	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE C	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE A	4.069	4.026	4.069	4.026
Pagos por intereses ordinarios SERIE B	8.969	8.433	8.969	8.433
Pagos por intereses ordinarios SERIE C	4.253	3.958	4.253	3.958
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE A	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE B	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE C	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE A	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE B	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE C	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE A	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE B	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE C	-	-	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	200	200	200	200
Pagos por intereses de préstamos subordinados	-	-	-	-
Otros pagos del período (SWAP)	32.735	31.937	32.735	31.937

A continuación se presenta una comparativa entre las tasas e hipótesis de los activos y pasivos utilizados para el cálculo de los Cuadros del Servicio Financiero del Fondo en el momento inicial y en el momento actual:

	Ejercicio 2022	
	Hipótesis momento inicial	Momento actual
Tipo de interés medio de la cartera	1,05%	1,31%
Tasa de amortización anticipada (CTHs)	6%	11,28%
Tasa de fallidos (CTHs/PHs)	0%	0,00%
Tasa de recuperación de fallidos	0%	0%
Tasa de morosidad (CTHs)	0%	0,16%
Loan to value medio	58,70%	57,19%

	Ejercicio 2021	
	Hipótesis momento inicial	Momento actual
Tipo de interés medio de la cartera	1,05%	0,90%
Tasa de amortización anticipada (CTHs)	6%	6,80%
Tasa de fallidos	0%	0%
Tasa de recuperación de fallidos	0%	0%
Tasa de morosidad (CTHs)	0%	0,07%
Loan to value medio	58,70%	58,00%

A continuación se incluye la información de cada una de las liquidaciones intermedias practicadas a los pasivos durante los ejercicios 2022 y 2021:

1. Ejercicio 2022

	Ejercicio 2022			
	Real			
Liquidación de pagos de las liquidaciones intermedias	28/01/2022	28/04/2022	28/07/2022	28/10/2022
Pagos por amortización ordinaria SERIE A	-	-	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE B	-	-	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE C	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE A	654	1.411	6.717	53.896
Pagos por intereses ordinarios SERIE B	1.902	2.434	3.681	7.970
Pagos por intereses ordinarios SERIE C	961	1.094	1.380	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE A	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE B	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE C	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE A	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE B	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE C	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE A	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE B	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE C	-	-	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-	-	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	-	-	-	-
Otros pagos del período Periodo (SWAP)	8.545	7.896	5.765	(5.303)

2. Ejercicio 2021

Liquidación de pagos de las liquidaciones intermedias	Ejercicio 2021			
	Real			
	29/01/2021	28/04/2021	28/07/2021	28/10/2021
Pagos por amortización ordinaria SERIE A	-	-	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE B	-	-	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE C	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE A	1.232	955	966	916
Pagos por intereses ordinarios SERIE B	2.515	2.151	2.175	2.128
Pagos por intereses ordinarios SERIE C	1.175	1.024	1.035	1.019
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE A	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE B	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE C	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE A	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE B	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE C	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE A	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE B	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE C	-	-	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-	-	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	200	-	-	-
Otros pagos del período Periodo (SWAP)	8.094	7.997	8.349	8.295

A 31 de diciembre de 2022 el fondo presentaba intereses impagados en sus series por valor de 4.964 miles de euros (no había intereses impagados en diciembre de 2021)

A 31 de diciembre el fondo presenta intereses devengados no vencidos por importe de 3.480 miles de euros (117 en diciembre de 2021).

Ni al 31 de diciembre de 2022 ni 2021 el Fondo ha dispuesto de mejoras crediticias para hacer frente al pago de las series.

Durante 2022 el Fondo ha abonado a lo largo del ejercicio 64.182 miles de euros al cedente en concepto de remuneración variable del préstamo participativo del Fondo (2021: 84.996 miles de euros), siendo abonados estos importes en las siguientes liquidaciones conforme al folleto:

Fecha de liquidación	Miles de euros	Fecha de liquidación	Miles de euros
28/01/2022	21.575	29/01/2021	16.170
28/04/2022	21.194	28/04/2021	18.243
28/07/2022	21.413	28/07/2021	17.177
28/10/2022	-	28/10/2021	33.406

Durante los ejercicios 2022 y 2021 el movimiento de las partidas por el margen de intermediación del Fondo entre la cuenta de pérdidas y ganancias, el balance y el estado de flujos de efectivo ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	Provisión por margen de intermediación	Comisión variable	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas
Saldo al 31 de diciembre de 2020	19.916	-	-
Comisión variable (cuenta de pérdidas y ganancias)	-	(84.996)	-
Dotación (reversión) provisión por margen de intermediación	1.605	-	-
Repercusión de pérdidas (ganancias)	-	-	-
Comisión variable pagada en el ejercicio	-	84.996	-
	<u>21.521</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>21.521</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Comisión variable (cuenta de pérdidas y ganancias)	-	(64.182)	-
Dotación (reversión) provisión por margen de intermediación	22.997	-	-
Repercusión de pérdidas (ganancias)	-	-	-
Comisión variable pagada en el ejercicio	-	64.182	-
	<u>44.518</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>44.518</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

10. CONTRATO DE PERMUTA FINANCIERA

Con el objeto de cubrir el riesgo del Fondo en relación con su exposición al tipo de interés variable de los Bonos, la Sociedad Gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, una operación de Swap de Tipo de Interés con la Contrapartida del Swap.

La operación del Swap de Tipo de Interés esta documentada como una confirmación bajo la Documentación Swap, que estará regida e interpretada de acuerdo con las leyes de Inglaterra y Gales y sujeta a los tribunales de Inglaterra y Gales. Las Definiciones ISDA 2006 aplican a la Operación de Swap de Tipo de Interés.

La Operación de Swap de Tipo de Interés contiene un acuerdo financiero en virtud del cual:

(a) el Fondo se compromete a pagar a la Contrapartida del Swap un importe igual al producto de (i) 50 bps y (ii) el importe nominal aplicable en virtud de la Operación de Swap de Tipo de Interés (calculado con referencia al Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios a Tipo Fijo y Tipo Mixto No Morosos al comienzo del periodo correspondiente (mientras esté en su periodo fijo)) multiplicado por (iii) el número de días transcurridos del correspondiente Periodo de Interés dividido por 360, mientras que;

(b) la Contrapartida del Swap se compromete a pagar al Fondo un importe igual al producto de (i) el EURIBOR aplicable a los Bonos respecto del correspondiente Periodo de Interés EURIBOR 3M, y (ii) el importe nominal aplicable en virtud de la Operación de Swap de Tipo de Interés (calculado con referencia al Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios a Tipo Fijo y Tipo Mixto No Morosos al comienzo del periodo correspondiente) multiplicado por (iii) el número de días transcurridos en el correspondiente Periodo de Devengo de Interés dividido por 360. Si el EURIBOR 3M está por debajo de cero (0), no se aplicará ninguna limitación a la baja.

Los pagos efectuados en el marco de la Operación de Swap de Tipo de Interés se intercambiarán en cifras netas de acuerdo con los términos de la Operación de Swap de Tipo de Interés. Dichos pagos efectuados al Fondo por la Contrapartida del Swap en virtud de la Operación de Swap de Tipo de Interés se abonarán en la Cuenta de Tesorería.

La Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, aplicará el importe de los Fondos Disponibles al pago de los importes pagaderos por el Fondo a la Contrapartida del Swap siguiendo el orden de prelación de pagos.

Parte A	ING Bank, N.V., Sucursal en España
Parte B	La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo.
Fechas de liquidación:	Las fechas de liquidación coinciden con las fechas de pago de los valores, esto es, los días 28 de marzo, 28 de junio, 28 de septiembre y 28 de diciembre, o en caso de no ser éste día hábil, el día hábil inmediatamente siguiente. La primera fecha de liquidación será el 29 de marzo de 2021.
Periodos de liquidación:	Los periodos de liquidación son los días efectivamente transcurridos entre dos fechas de liquidación consecutivas, incluyendo la primera y excluyendo la última. Excepcionalmente, el primer periodo de liquidación tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la fecha de desembolso de la emisión de bonos (incluida) y el 29 de marzo de 2021 (excluido).

Supuestos de incumplimiento de los contratos de derivado Si en una fecha de liquidación la Parte B no pagase la cantidad que le correspondiera satisfacer a la Parte A, el contrato de derivado correspondiente puede quedar resuelto a instancias de la Parte A. En caso de que correspondiera pagar cantidad liquidativa, la Parte A asumirá, si procede, la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en los términos del contrato de derivado correspondiente, y todo ello de conformidad con el orden de prelación de pagos.

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

	2022	2021
Tasa de amortización anticipada	10,84%	6,08%
Tasa de fallido	0,48%	0,48%

El Fondo realiza el desglose del valor razonable de los derivados entre corriente y no corriente, en base al cálculo de la proporción que representan los doce meses siguientes a la fecha de valoración respecto de la vida estimada del Fondo, siendo al 31 de diciembre de 2022 el valor razonable positivo a corto plazo de 78.949 miles de euros (2021: 31.835 miles de euros de valor negativo) y el valor razonable positivo a largo plazo de 359.992 miles de euros (2021: 47.470 miles de euros de valor razonable negativo).

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo tiene registrado en la cuenta “Ajustes repercutidos en balance de Ingresos y Gastos reconocidos – Coberturas de flujos de efectivo” del balance un importe acreedor de 438.513 miles de euros (2021: 79.020 miles de euros de importe deudor).

Al 31 de diciembre de 2022, el resultado neto negativo derivado de los instrumentos de cobertura asciende a 16.190 miles de euros (2021: 31.119 miles de euros de resultado neto negativo).

11. SITUACIÓN FISCAL

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

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

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

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

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

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

12. OTRA INFORMACIÓN

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

Los instrumentos financieros han sido valorados a 31 de diciembre de 2022 y 2021, en base a los criterios recogidos en la Nota 3 de estas cuentas anuales, los cuales no difieren de forma significativa del valor razonable de dichos instrumentos.

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2022 han sido 5 miles de euros (2021: 5 miles de euros), no habiendo prestado el auditor servicios al Fondo distintos al de auditoría de cuentas.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales. Asimismo, durante los ejercicios 2022 y 2021, el Fondo no ha realizado pagos significativos a proveedores en operaciones comerciales. En opinión de los administradores de la Sociedad Gestora, tanto los importes pendientes de pago a proveedores en operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2022 y 2021, como los pagos realizados a dichos proveedores durante el ejercicio 2022 y 2021, cumplen o han cumplido con los límites legales de aplazamiento.

13. HECHOS POSTERIORES

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

Denominación Fondo: SOL LION II, FT

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2022

Entidades cedentes de los activos titulizados: ING DIRECT

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO A

Ratios (%)	Situación actual 31/12/2022								Situación cierre anual anterior 31/12/2021								Hipótesis iniciales folleto/escritura							
	Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada		Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada		Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada	
Participaciones hipotecarias	0380		0400		0420		0440		1380		1400		1420		1440		2380		2400		2420		2440	
Certificados de transmisión de hipoteca	0381	0,16	0401	0,00	0421	0,00	0441	11,28	1381	0,07	1401	0,00	1421	0,00	1441	6,80	2381	0,00	2401	0,00	2421	0,00	2441	6,00
Préstamos hipotecarios	0382		0402		0422		0442		1382		1402		1422		1442		2382		2402		2422		2442	
Cédulas hipotecarias	0383		0403		0423		0443		1383		1403		1423		1443		2383		2403		2423		2443	
Préstamos a promotores	0384		0404		0424		0444		1384		1404		1424		1444		2384		2404		2424		2444	
Préstamos a PYMES	0385		0405		0425		0445		1385		1405		1425		1445		2385		2405		2425		2445	
Préstamos a empresas	0386		0406		0426		0446		1386		1406		1426		1446		2386		2406		2426		2446	
Préstamos corporativos	0387		0407		0427		0447		1387		1407		1427		1447		2387		2407		2427		2447	
Cédulas territoriales	0388		0408		0428		0448		1388		1408		1428		1448		2388		2408		2428		2448	
Bonos de tesorería	0389		0409		0429		0449		1389		1409		1429		1449		2389		2409		2429		2449	
Deuda subordinada	0390		0410		0430		0450		1390		1410		1430		1450		2390		2410		2430		2450	
Créditos AAPP	0391		0411		0431		0451		1391		1411		1431		1451		2391		2411		2431		2451	
Préstamos consumo	0392		0412		0432		0452		1392		1412		1432		1452		2392		2412		2432		2452	
Préstamos automoción	0393		0413		0433		0453		1393		1413		1433		1453		2393		2413		2433		2453	
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	0394		0414		0434		0454		1394		1414		1434		1454		2394		2414		2434		2454	
Cuentas a cobrar	0395		0415		0435		0455		1395		1415		1435		1455		2395		2415		2435		2455	
Derechos de crédito futuros	0396		0416		0436		0456		1396		1416		1436		1456		2396		2416		2436		2456	
Bonos de titulización	0397		0417		0437		0457		1397		1417		1437		1457		2397		2417		2437		2457	
Cédulas internacionalización	0398		0418		0438		0458		1398		1418		1438		1458		2398		2418		2438		2458	
Otros	0399		0419		0439		0459		1399		1419		1439		1459		2399		2419		2439		2459	



S.05.1
Denominación Fondo: SOL LION II, FT
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2022
Entidades cedentes de los activos titulizados: ING DIRECT

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO B

Total Impagados (miles de euros)	Nº de activos		Importe impagado								Principal pendiente no vencido	Otros importes		Deuda Total		
			Principal pendiente vencido		Intereses devengados en contabilidad		Intereses interrumpidos en contabilidad		Total							
Hasta 1 mes	0460	121	0467	19	0474	8	0481	0	0488	27	0495	12.499	0502	0	0509	12.526
De 1 a 3 meses	0461	84	0468	49	0475	17	0482	0	0489	66	0496	9.457	0503	0	0510	9.523
De 3 a 6 meses	0462	78	0469	97	0476	21	0483	9	0490	128	0497	7.882	0504	0	0511	8.009
De 6 a 9 meses	0463	54	0470	118	0477	16	0484	20	0491	155	0498	5.811	0505	0	0512	5.966
De 9 a 12 meses	0464	32	0471	102	0478	13	0485	19	0492	135	0499	3.422	0506	0	0513	3.557
Más de 12 meses	0465	75	0472	320	0479	29	0486	142	0493	491	0500	7.587	0507	0	0514	8.078
Total	0466	444	0473	707	0480	104	0487	190	0494	1.001	0501	46.658	0508	0	0515	47.659

Impagados con garantía real (miles de euros)	Nº de activos		Importe impagado								Principal pendiente no vencido	Otros importes		Deuda Total		Valor garantía		Valor Garantía con Tasación > 2 años		% Deuda / v. Tasación		
			Principal pendiente vencido		Intereses devengados en contabilidad		Intereses interrumpidos en contabilidad		Total													
Hasta 1 mes	0515	121	0522	19	0529	8	0536	0	0543	27	0550	12.499	0557	0	0564	12.526	0571	21.070	0578	21.070	0584	59,45
De 1 a 3 meses	0516	84	0523	49	0530	17	0537	0	0544	66	0551	9.457	0558	0	0565	9.523	0572	15.747	0579	15.747	0585	60,47
De 3 a 6 meses	0517	78	0524	97	0531	21	0538	9	0545	128	0552	7.882	0559	0	0566	8.009	0573	14.148	0580	14.148	0586	56,61
De 6 a 9 meses	0518	54	0525	118	0532	16	0539	20	0546	155	0553	5.811	0560	0	0567	5.966	0574	9.790	0581	9.790	0587	60,94
De 9 a 12 meses	0519	32	0526	102	0533	13	0540	19	0547	135	0554	3.422	0561	0	0568	3.557	0575	5.725	0582	5.725	0588	62,13
Más de 12 meses	0520	75	0527	320	0534	29	0541	142	0548	491	0555	7.587	0562	0	0569	8.078	0576	12.018	0583	12.018	0589	67,22
Total	0521	444	0528	707	0535	104	0542	190	0549	1.001	0556	46.658	0563	0	0570	47.659	0577	78.497			0590	60,71



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

SOL LION II, FT

S.05.1
Denominación Fondo: SOL LION II, FT
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2022
Entidades cedentes de los activos titulizados: ING DIRECT

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO C

Vida residual de los activos titulizados (miles de euros)	Principal pendiente					
	Situación actual 31/12/2022		Situación cierre anual anterior 31/12/2021		Situación inicial 25/11/2020	
Inferior a 1 año	0600	4.250	1600	3.412	2600	975
Entre 1 y 2 años	0601	13.896	1601	12.355	2601	8.632
Entre 2 y 3 años	0602	29.363	1602	23.933	2602	20.258
Entre 3 y 4 años	0603	42.207	1603	42.144	2603	34.068
Entre 4 y 5 años	0604	54.754	1604	57.012	2604	52.869
Entre 5 y 10 años	0605	618.110	1605	592.352	2605	540.322
Superior a 10 años	0606	14.624.449	1606	14.857.108	2606	13.768.481
Total	0607	15.387.029	1607	15.588.316	2607	14.425.606
Vida residual media ponderada (años)	0608	25,62	1608	25,80	2608	25,94

Antigüedad	Situación actual 31/12/2022		Situación cierre anual anterior 31/12/2021		Situación inicial 25/11/2020	
Antigüedad media ponderada (años)	0609	5,98	1609	5,72	2609	5,30



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

SOL LION II, FT

5.05.1

Denominación Fondo: SOL LION II, FT

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

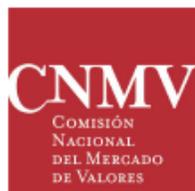
Fecha: 31/12/2022

Entidades cedentes de los activos titulizados: ING DIRECT

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO D

Importe pendiente activos titulizados / Valor garantía (miles de euros)	Situación actual 31/12/2022				Situación cierre anual anterior 31/12/2021				Situación inicial 25/11/2020			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
0% - 40%	0620	49.478	0630	2.745.856	1620	46.351	1630	2.647.375	2620	41.204	2630	2.430.275
40% - 60%	0621	42.319	0631	4.295.227	1621	41.798	1631	4.403.242	2621	39.411	2631	4.271.997
60% - 80%	0622	68.583	0632	8.256.605	1622	68.443	1632	8.368.139	2622	62.685	2632	7.787.751
80% - 100%	0623	646	0633	89.341	1623	1.256	1633	169.559	2623	3.289	2633	406.342
100% - 120%	0624	0	0634	0	1624	0	1634	0	2624	0	2634	0
120% - 140%	0625	0	0635	0	1625	0	1635	0	2625	0	2635	0
140% - 160%	0626	0	0636	0	1626	0	1636	0	2626	0	2636	0
superior al 160%	0627	0	0637	0	1627	0	1637	0	2627	0	2637	0
Total	0628	161.026	0638	15.387.029	1628	157.848	1638	15.588.316	2628	146.589	2638	14.896.366
Media ponderada (%)	0639	57,19	0649		1639	58,00	1649		2639	58,49	2649	



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

SOL LION II, FT

S.05.1

Denominación Fondo: SOL LION II, FT

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2022

Entidades cedentes de los activos titulizados: ING DIRECT

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO E

Tipos de interés de los activos titulizados (%)	Situación actual 31/12/2022		Situación cierre anual anterior 31/12/2021		Situación inicial 25/11/2020	
Tipo de interés medio ponderado	0650	1,31	1650	0,90	2650	1,05
Tipo de interés nominal máximo	0651	7,61	1651	4,67	2651	4,41
Tipo de interés nominal mínimo	0652	0,00	1652	0,00	2652	0,00

5.05.1
Denominación Fondo: SOL LION II, FT
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2022
Entidades cedentes de los activos titulizados: ING DIRECT

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO F

Distribución geográfica activos titulizados (miles de euros)	Situación actual 31/12/2022				Situación cierre anual anterior 31/12/2021				Situación inicial 25/11/2020			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
Andalucía	0660	27.920	0683	2.216.510	1660	26.437	1683	2.142.453	2660	25.798	2683	2.181.474
Aragón	0661	2.473	0684	192.737	1661	2.306	1684	192.151	2661	2.038	2684	169.227
Asturias	0662	1.358	0685	94.116	1662	1.394	1685	101.999	2662	1.294	2685	98.769
Baleares	0663	4.377	0686	522.138	1663	4.282	1686	521.103	2663	3.691	2686	449.647
Canarias	0664	7.556	0687	645.492	1664	7.414	1687	651.601	2664	6.548	2687	586.488
Cantabria	0665	1.375	0688	109.898	1665	1.321	1688	109.548	2665	1.210	2688	104.191
Castilla-León	0666	4.577	0689	348.333	1666	4.539	1689	359.792	2666	4.058	2689	332.846
Castilla La Mancha	0667	4.415	0690	358.719	1667	4.322	1690	360.370	2667	3.835	2690	326.690
Cataluña	0668	39.577	0691	4.504.820	1668	39.029	1691	4.573.012	2668	33.476	2691	3.975.503
Ceuta	0669	25	0692	1.867	1669	23	1692	1.704	2669	26	2692	1.912
Extremadura	0670	0	0693	0	1670	0	1693	0	2670	0	2693	0
Galicia	0671	3.099	0694	234.326	1671	3.057	1694	239.304	2671	2.792	2694	223.152
Madrid	0672	43.572	0695	4.508.208	1672	44.450	1695	4.787.485	2672	40.701	2695	4.487.714
Melilla	0673	14	0696	946	1673	14	1696	943	2673	13	2696	911
Murcia	0674	3.207	0697	241.709	1674	3.121	1697	244.101	2674	2.835	2697	226.980
Navarra	0675	343	0698	30.359	1675	343	1698	31.531	2675	306	2698	28.167
La Rioja	0676	331	0699	26.722	1676	316	1699	25.232	2676	245	2699	20.109
Comunidad Valenciana	0677	15.050	0700	1.194.276	1677	13.604	1700	1.080.170	2677	12.721	2700	1.050.115
País Vasco	0678	1.757	0701	155.853	1678	1.796	1701	165.820	2678	1.678	2701	161.712
Total España	0679	161.026	0702	15.387.029	1679	157.848	1702	15.588.316	2679	143.265	2702	14.425.606
Otros países Unión Europea	0680	0	0703	0	1680	0	1703	0	2680	0	2703	0
Resto	0681	0	0704	0	1681	0	1704	0	2681	0	2704	0
Total general	0682	161.026	0705	15.387.029	1682	157.848	1705	15.588.316	2682	143.265	2705	14.425.606



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

SOL LION II, FT

S.05.1

Denominación Fondo: SOL LION II, FT

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2022

Entidades cedentes de los activos titulizados: ING DIRECT

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO G

Concentración	Situación actual 31/12/2022				Situación cierre anual anterior 31/12/2021				Situación inicial 25/11/2020			
	Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE	
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	0710	0,07			1710	0,07			2710	0,09		
Sector	0711		0712		1711		1712		2711		2712	



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

SOL LION II, FT

S.05.2
Denominación Fondo: SOL LION II, FT
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.
Estados agregados: NO
Periodo de la declaración: 31/12/2022
Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO A

(miles de euros)		Situación actual 31/12/2022			Situación cierre anual anterior 31/12/2021			Situación inicial 25/11/2020					
Serie	Denominación serie	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario (€)	Principal pendiente	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario (€)	Principal pendiente	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario (€)	Principal pendiente			
		0720	0721	0722	1720	1721	1722	2720	2721	2722			
ES0305515001	BONO A1	52.623	100.000	5.262.300	52.623	100.000	5.262.300	52.623	100.000	5.262.300			
ES0305515019	BONO A2	10.525	100.000	1.052.500	10.525	100.000	1.052.500	10.525	100.000	1.052.500			
ES0305515027	BONO A3	39.993	100.000	3.999.300	39.993	100.000	3.999.300	39.993	100.000	3.999.300			
ES0305515035	BONO A4	10.523	100.000	1.052.300	10.523	100.000	1.052.300	10.523	100.000	1.052.300			
ES0305515043	BONO A5	8.420	100.000	842.000	8.420	100.000	842.000	8.420	100.000	842.000			
ES0305515050	BONO A6	12.786	100.000	1.278.600	12.786	100.000	1.278.600	12.786	100.000	1.278.600			
ES0305515068	BONO B	18.419	100.000	1.841.900	18.419	100.000	1.841.900	18.419	100.000	1.841.900			
ES0305515076	BONO C	4.211	100.000	421.100	4.211	100.000	421.100	4.211	100.000	421.100			
Total		0723	157.500	0724	15.750.000	1723	157.500	1724	15.750.000	2723	157.500	2724	15.750.000



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

SOL LION II, FT

5.05.2
Denominación Fondo: SOL LION II, FT
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.
Estados agregados: NO
Periodo de la declaración: 31/12/2022
Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO B

(miles de euros)			Intereses						Principal pendiente		Total Pendiente	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas					
Serie	Denominación serie	Grado de subordinación	Índice de referencia	Margen	Tipo aplicado	Intereses Acumulados		Serie devenga intereses en el periodo	Principal no vencido		Total Pendiente	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas					
						Intereses Acumulados	Intereses impagados		Principal no vencido	Principal impagado							
		0730	0731	0732	0733	0734	0735	0742	0736	0737	0738	0739					
ES0305515001	BONO A1	NS	EURIBOR 3M	0,25	2,39	1.049	0	SI	5.262.300	0	5.263.349	0					
ES0305515019	BONO A2	NS	EURIBOR 3M	0,35	2,49	218	0	SI	1.052.500	0	1.052.718	0					
ES0305515027	BONO A3	NS	EURIBOR 3M	0,45	2,59	864	0	SI	3.999.300	0	4.000.164	0					
ES0305515035	BONO A4	NS	EURIBOR 3M	0,55	2,69	236	0	SI	1.052.300	0	1.052.536	0					
ES0305515043	BONO A5	NS	EURIBOR 3M	0,65	2,79	196	0	SI	842.000	0	842.196	0					
ES0305515050	BONO A6	NS	EURIBOR 3M	0,75	2,89	308	0	SI	1.278.600	0	1.278.908	0					
ES0305515068	BONO B	S	EURIBOR 3M	1,00	3,14	482	2.124	SI	1.841.900	0	1.844.506	0					
ES0305515076	BONO C	S	EURIBOR 3M	1,50	3,64	128	2.840	SI	421.100	0	424.068	0					
Total						0740	3.480	0741	4.964	0743	15.750.000	0744	0	0745	15.758.444	0746	0

	Situación actual 31/12/2022		Situación cierre anual anterior 31/12/2021		Situación inicial 25/11/2020	
Tipo de interés medio ponderado de las obligaciones y otros valores emitidos (%)	0747	0,76	0748	0,09	0749	0,11



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

SOL LION II, FT

S.05.2
Denominación Fondo: SOL LION II, FT
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.
Estados agregados: NO
Periodo de la declaración: 31/12/2022
Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO C

(miles de euros)		Situación actual 31/12/2022				Situación periodo comparativo anterior 31/12/2021											
Serie	Denominación serie	Amortización principal		Intereses		Amortización principal		Intereses									
		Pagos del periodo	Pagos acumulados	Pagos del periodo	Pagos acumulados	Pagos del periodo	Pagos acumulados	Pagos del periodo	Pagos acumulados								
		0750	0751	0752	0753	1750	1751	1752	1753								
ES0305515001	BONO A1	0	0	18.862	19.293	0	0	0	0								
ES0305515019	BONO A2	0	0	4.039	4.394	0	0	0	0								
ES0305515027	BONO A3	0	0	16.357	18.728	0	0	0	0								
ES0305515035	BONO A4	0	0	4.570	5.813	0	0	19	170								
ES0305515043	BONO A5	0	0	3.869	6.308	0	0	228	1.017								
ES0305515050	BONO A6	0	0	6.199	12.213	0	0	669	2.882								
ES0305515068	BONO B	0	0	7.970	24.955	0	0	2.128	8.969								
ES0305515076	BONO C	0	0	0	7.688	0	0	1.019	4.253								
Total		0754	0	0755	0	0756	61.866	0757	99.390	1754	0	1755	0	1756	4.062	1757	17.290

Denominación Fondo: SOL LION II, FT

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2022

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO D

Serie	Denominación Serie	Fecha último cambio de calificación crediticia	Agencia de calificación crediticia (2)	Calificación		
				Situación actual 31/12/2022	Situación cierre anual anterior 31/12/2021	Situación inicial 25/11/2020
				0760	0761	0762
ES0305515001	BONO A1	04/12/2020	DBRS	AAA	AAA	AAA
ES0305515001	BONO A1	04/12/2020	FCH	AAA	AAA	AAA
ES0305515019	BONO A2	04/12/2020	DBRS	AAA	AAA	AAA
ES0305515019	BONO A2	04/12/2020	FCH	AAA	AAA	AAA
ES0305515027	BONO A3	04/12/2020	DBRS	AAA	AAA	AAA
ES0305515027	BONO A3	04/12/2020	FCH	AAA	AAA	AAA
ES0305515035	BONO A4	04/12/2020	DBRS	AAA	AAA	AAA
ES0305515035	BONO A4	04/12/2020	FCH	AAA	AAA	AAA
ES0305515043	BONO A5	04/12/2020	DBRS	AAA	AAA	AAA
ES0305515043	BONO A5	04/12/2020	FCH	AAA	AAA	AAA
ES0305515050	BONO A6	04/12/2020	DBRS	AAA	AAA	AAA
ES0305515050	BONO A6	04/12/2020	FCH	AAA	AAA	AAA
ES0305515068	BONO B	04/12/2020	DBRS	NR	NR	NR
ES0305515068	BONO B	04/12/2020	FCH	NR	NR	NR
ES0305515076	BONO C	04/12/2020	DBRS	NR	NR	NR
ES0305515076	BONO C	04/12/2020	FCH	NR	NR	NR



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

SOL LION II, FT

S.05.2
Denominación Fondo: SOL LION II, FT
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.
Estados agregados: NO
Periodo de la declaración: 31/12/2022
Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO E

Vida residual de las obligaciones y otros valores emitidos por el Fondo (miles de euros)	Principal pendiente					
	Situación actual 31/12/2022		Situación cierre anual anterior 31/12/2021		Situación inicial 25/11/2020	
Inferior a 1 año	0765	0	1765	0	2765	0
Entre 1 y 2 años	0766	2.120.591	1766	0	2766	0
Entre 2 y 3 años	0767	1.876.925	1767	215.116	2767	0
Entre 3 y 4 años	0768	1.634.041	1768	834.450	2768	817.367
Entre 4 y 5 años	0769	1.432.405	1769	814.757	2769	749.499
Entre 5 y 10 años	0770	5.260.200	1770	3.375.835	2770	3.622.342
Superior a 10 años	0771	3.425.837	1771	10.509.843	2771	10.560.792
Total	0772	15.750.000	1772	15.750.000	2772	15.750.000
Vida residual media ponderada (años)	0773	7,91	1773	14,92	2773	17,63

Denominación Fondo: SOL LION II, FT

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2022

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO A

Información sobre las mejoras crediticias del Fondo	Situación actual 31/12/2022		Situación cierre anual anterior 31/12/2021		Situación inicial 25/11/2020	
	Código	Valor	Código	Valor	Código	Valor
1 Importe del Fondo de Reserva constituido (miles de euros)	0775	120.000	1775	120.000	2775	120.000
1.1 Importe mínimo del Fondo de Reserva (miles de euros)	0776	120.000	1776	120.000	2776	120.000
1.2 Porcentaje que representa el Fondo de Reserva constituido sobre el total de pasivos emitidos (%)	0777	0,76	1777	0,76	2777	0,76
1.3 Denominación de la contrapartida	0778	Ing Direct N.V.	1778	Ing Direct N.V.	2778	Ing Direct N.V.
1.4 Rating de la contrapartida	0779		1779		2779	
1.5 Rating requerido de la contrapartida	0780		1780		2780	
2 Importe disponible de la línea/s de liquidez (miles de euros)	0781		1781		2781	
2.1 Porcentaje que representa el importe disponible de la línea de liquidez sobre el total de pasivos emitidos (%)	0782		1782		2782	
2.2 Denominación de la contrapartida	0783		1783		2783	
2.3 Rating de la contrapartida	0784		1784		2784	
2.4 Rating requerido de la contrapartida	0785		1785		2785	
3 Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales (miles de euros)	0786		1786		2786	
3.1 Porcentaje que representan los avales sobre el total de los pasivos emitidos (%)	0787		1787		2787	
3.2 Denominación de la entidad avalista	0788		1788		2788	
3.3 Rating del avalista	0789		1789		2789	
3.4 Rating requerido del avalista	0790		1790		2790	
4 Subordinación de series (S/N)	0791	S	1791	S	2791	S
4.1 Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total bonos (%)	0792	85,60	1792	85,63	2792	85,63
5 Importe máximo de riesgo cubierto por garantías financieras adquiridas (miles de euros)	0793		1793		2793	
5.1 Denominación de la contrapartida	0794		1794		2794	
5.2 Rating de la contrapartida	0795		1795		2795	
5.3 Rating requerido de la contrapartida	0796		1796		2796	



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

SOL LION II, FT

S.05.3
Denominación Fondo: SOL LION II, FT
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2022

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO B

PERMUTAS FINANCIERAS	Importe a pagar por el fondo		Importe a pagar por la contrapartida		Valor razonable (miles de euros)			Otras características		
	Contrapartida	Periodicidad liquidación	Tipo de interés anual	Nocional	Tipo de interés anual	Nocional	Situación actual 31/12/2022		Situación cierre anual anterior 31/12/2021	Situación inicial 25/11/2020
	0800	0801	0802	0803	0804	0805	0806	1806	2806	3806
Permuta Financiera de Intereses	Ing Direct N.V.	TRIMESTRAL	Tipos fijo 0,5%	Ver Nota S.06	Tipo Rreferencia de los Bonos	Ver Nota S.06	438.942	-79.305		
Total							0808 438.942	0809 -79.305	0810	



S.05.3

Denominación Fondo: SOL LION II, FT

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2022

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO B

GARANTÍAS FINANCIERAS EMITIDAS Naturaleza riesgo cubierto	Importe máximo del riesgo cubierto (miles de euros)			Valor en libros (miles de euros)			Otras características	
	Situación actual 31/12/2022	Situación cierre anual anterior 31/12/2021	Situación inicial 25/11/2020	Situación actual 31/12/2022	Situación cierre anual anterior 31/12/2021	Situación inicial 25/11/2020		
Préstamos hipotecarios	0811	1811	2811	0829	1829	2829	3829	
Cédulas hipotecarias	0812	1812	2812	0830	1830	2830	3830	
Préstamos a promotores	0813	1813	2813	0831	1831	2831	3831	
Préstamos a PYMES	0814	1814	2814	0832	1832	2832	3832	
Préstamos a empresas	0815	1815	2815	0833	1833	2833	3833	
Préstamos corporativos	0816	1816	2816	0834	1834	2834	3834	
Cédulas territoriales	0817	1817	2817	0835	1835	2835	3835	
Bonos de tesorería	0818	1818	2818	0836	1836	2836	3836	
Deuda subordinada	0819	1819	2819	0837	1837	2837	3837	
Créditos AAPP	0820	1820	2820	0838	1838	2838	3838	
Préstamos consumo	0821	1821	2821	0839	1839	2839	3839	
Préstamos automoción	0822	1822	2822	0840	1840	2840	3840	
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	0823	1823	2823	0841	1841	2841	3841	
Cuentas a cobrar	0824	1824	2824	0842	1842	2842	3842	
Derechos de crédito futuros	0825	1825	2825	0843	1843	2843	3843	
Bonos de titulización	0826	1826	2826	0844	1844	2844		
Total	0827	1827	2827	0845	1845	2845	3845	



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

SOL LION II, FT

S.05.5

Denominación Fondo: SOL LION II, FT

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2022

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO A

Comisión	Contrapartida		Importe fijo (miles de euros)		Criterios determinación de la comisión			Máximo (miles de euros)		Mínimo (miles de euros)		Periodicidad pago según folleto / escritura		Condiciones iniciales folleto / escritura emisión		Otras consideraciones	
					Base de cálculo	% anual											
Comisión sociedad gestora	0862	Titulización de Activos, SGFT, S.A.	1862	20	2862		3062		4062		5062		6062	TRIMESTRAL	7062	S	8062
Comisión administrador	0863	Ing Direct N.V.	1863	73	2863		3063		4063		5063		6063	TRIMESTRAL	7063	S	8063
Comisión del agente financiero/pagos	0864	Ing Direct N.V.	1864	5	2864		3064		4064		5064		6064	TRIMESTRAL	7064	S	8064
Otras	0865		1865		2865		3065		4065		5065		6065		7065		8065



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

SOL LION II, FT

S.05.5
Denominación Fondo: SOL LION II, FT
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2022

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO B

Determinada diferencia entre cobros y pagos (miles de euros)		Fecha cálculo				Total
		28/03/2022	28/06/2022	28/09/2022	28/12/2022	
Cobros y pagos del periodo de cálculo, según folleto	0885					
Saldo inicial	0886	120.000	120.000	120.000	120.000	
Cobros del periodo	0887	453.212	504.901	617.669	776.480	
Pagos por gastos y comisiones, distintas de la comisión variable	0888	-119	-111	-99	-81	
Pagos por derivados	0889	-8.545	-7.896	-5.765	5.303	
Retención importe Fondo de Reserva	0890	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000	
Pagos por las obligaciones y otros valores emitidos	0891	-3.517	-4.940	-11.778	-61.866	
Pagos por deudas con entidades de crédito	0892	0	0	0	0	
Resto pagos/retenciones	0893	-419.456	-470.760	-578.613	-676.513	
Saldo disponible	0894	21.575	21.194	21.414	43.323	
Liquidación de comisión variable	0895	21.575	21.194	21.414	0	64.182



Notas Explicativas Informes CNMV Trimestral SOL LION II

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

Titulización de Activos (SGFT) S.A.
SOL-LION II, Fondo de Titulización
INFORME DE GESTION

2022

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

SOL-LION II, Fondo de Titulización, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 1 de diciembre de 2020, comenzando el devengo de los derechos de sus activos desde Fecha de Constitución y obligaciones de sus pasivos en la Fecha de Desembolso (4 de diciembre de 2020). Actúa como Agente Financiero del Fondo ING Direct, con funciones de depositaria de los activos del Fondo y Agente de Pagos de sus obligaciones.

El Fondo emitió 140.565 Bonos de Titulización Hipotecaria por un importe total de la emisión de 14.056.500.000,00 euros, distribuidas en ocho Series.

Los Bonos se agruparán en tres Series (A1, A2, A3, A4, A5, A6, B y C), de la siguiente forma:

Serie A1: está constituida por 46.965 Bonos que devengan a un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen de 0,25%.

Serie A2: está constituida por 9.393 Bonos que devengan a un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen de 0,35%.

Serie A3: está constituida por 35.693 Bonos que devengan a un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen de 0,45%.

Serie A4: está constituida por 9.392 Bonos que devengan a un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen de 0,55%.

Serie A5: está constituida por 7.514 Bonos que devengan a un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen de 0,65%.

Serie A6: está constituida por 11.412 Bonos que devengan a un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen de 0,75%.

Serie B: está constituida por 16.438 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen de 1,00%

Serie C: está constituida por 3.758 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen de 1,50%

El Cedente otorgará, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Préstamo Subordinado, un préstamo subordinado al Fondo (en adelante, el “**Préstamo Subordinado**”) por un importe máximo de cinco millones quinientos mil (120.200.000,00 €) euros.

- (i) El importe de 120.000.000 euros será destinado a la dotación inicial del Fondo de Reserva.
- (ii) 200.000 euros serán destinados al pago de los gastos iniciales del fondo.

La forma de cálculo del Nivel Requerido en cada Fecha de Pago se encuentra detallado en el Folleto de Emisión y en la Escritura de Constitución.

Así mismo se constituyó un contrato de permuta financiera de intereses o Swap entre el Fondo y el Cedente. Las fechas de liquidación del Swap coincidirán con las Fechas de Pago de los Bonos, determinándose las cantidades a pagar por cada una de las partes conforme a lo establecido en dicho contrato de permuta financiera de intereses o Swap.

El Fondo liquida con las Entidades Emisoras de los Certificados Hipotecarios con carácter mensual el día 20 de cada mes y tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los días 28 de Marzo, Junio, Septiembre y Diciembre de cada año. La primera Fecha de Pago tuvo lugar el 29 de Marzo de 2021.

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

Riesgo de mercado

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

- Riesgo de tipo de interés

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

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

Riesgo de liquidez

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

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

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

Adicionalmente, en la Nota 6 se indica el desglose de los activos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 2021 y 2022. Las fechas de vencimiento que se han considerado para la construcción de las tablas son las fechas de vencimiento o cancelación contractual. Los importes que se han considerado son los flujos contractuales sin descontar.

Riesgo de concentración

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

La distribución geográfica según la región o comunidad donde radican los activos titulizados a 31 de diciembre de 2021 y 2022 se presenta en el Estado S.05.1 (Cuadro F) del Anexo de la memoria.

Riesgo de crédito

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

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

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

Teniendo en cuenta la evolución de los flujos del Fondo y bajo un supuesto de Tasa de Amortización Anticipada de las Participaciones Hipotecarias del 6%, se prevé que con fecha 28/12/2037 el saldo de los derechos de crédito se encuentre por debajo del 10% del existente a Fecha de Constitución del Fondo.

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

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

SOL-LION II, FONDO DE TITULIZACION**INFORMACION SOBRE EL FONDO
a 31 de diciembre de 2022****I. CARTERA DE PRÉSTAMOS TITULIZADOS**

1. Saldo Nominal pendiente de Vencimiento:	15.386.323.000
2. Saldo Nominal pendiente de Cobro:	15.387.029.000
3. Amortizaciones acumulada desde origen del Fondo:	4.049.232.000
4. Vida residual (meses):	307
5. Tasa de amortización anticipada (Epígrafe final (I))	
6. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	0,08%
7. Porcentaje de impagado entre 7 y 17 meses:	0,07%
8. Porcentaje de fallidos [1]:	0,06%
9. Saldo de fallidos (sin impagos, en euros)	8.254.000
10. Tipo medio cartera:	1,31%
11. Nivel de Impagado [2]:	0,11%

II. BONOS

1. Saldo vivo de Bonos por Serie:	TOTAL	UNITARIO
a) ES0305515001	5.262.300.000	100.000
b) ES0305515019	1.052.500.000	100.000
c) ES0305515027	3.999.300.000	100.000
d) ES0305515035	1.052.300.000	100.000
e) ES0305515043	842.000.000	100.000
f) ES0305515050	1.278.600.000	100.000
g) ES0305515068	1.841.900.000	100.000
h) ES0305515076	421.100.000	100.000
3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:		
a) ES0305515001		100,00%
b) ES0305515019		100,00%
c) ES0305515027		100,00%
d) ES0305515035		100,00%
e) ES0305515043		100,00%
f) ES0305515050		100,00%
g) ES0305515068		100,00%
h) ES0305515076		100,00%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):		0,00
5. Intereses devengados no pagados:		3.480.000
6. Intereses impagados:		0
7. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 2022):		

a) ES0305515001	2,390%
b) ES0305515019	2,490%
c) ES0305515027	2,590%
d) ES0305515035	2,690%
e) ES0305515043	2,790%
f) ES0305515050	2,890%
g) ES0305515068	3,140%
h) ES0305515076	3,640%

8. Pagos del periodo

	<u>Amortización de principal</u>	<u>Intereses</u>
a) ES0305515001	0	19.293.000
b) ES0305515019	0	4.394.000
c) ES0305515027	0	18.728.000
d) ES0305515035	0	5.643.000
e) ES0305515043	0	5.291.000
f) ES0305515050	0	9.331.000
g) ES0305515068	0	15.986.000
h) ES0305515076	0	3.435.000

III. LIQUIDEZ

1. Saldo de la cuenta de Tesorería:	163.377.000
-------------------------------------	-------------

IV. IMPORTE PENDIENTE DE REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS

Importe pendiente de reembolso de préstamos:

1. Préstamo subordinado	120.000.000
-------------------------	-------------

V. PAGOS DEL PERIODO

1. Comisiones Variables Pagadas 2022	64.182.000
--------------------------------------	------------

VI. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN

1. Gastos producidos 2022	81.000
2. Variación 2022	-

VII. VARIACIONES O ACCIONES REALIZADAS POR LAS AGENCIAS DE CALIFICACIÓN

1. BONOS:

Serie	Denominación	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación inicial
ES0305515001	BONO A1	DBRS	AAA (sf)	AAA (sf)
ES0305515001	BONO A1	FCH	AAA (sf)	AAA (sf)
ES0305515019	BONO A2	DBRS	AAA (sf)	AAA (sf)
ES0305515019	BONO A2	FCH	AAA (sf)	AAA (sf)
ES0305515027	BONO A3	DBRS	AAA (sf)	AAA (sf)
ES0305515027	BONO A3	FCH	AAA (sf)	AAA (sf)
ES0305515035	BONO A4	DBRS	AAA (sf)	AAA (sf)
ES0305515035	BONO A4	FCH	AAA (sf)	AAA (sf)
ES0305515043	BONO A5	DBRS	AAA (sf)	AAA (sf)
ES0305515043	BONO A5	FCH	AAA (sf)	AAA (sf)
ES0305515050	BONO A6	DBRS	AAA (sf)	AAA (sf)
ES0305515050	BONO A6	FCH	AAA (sf)	AAA (sf)
ES0305515068	BONO B	DBRS	NR (sf)	NR (sf)
ES0305515068	BONO B	FCH	NR (sf)	NR (sf)
ES0305515076	BONO C	DBRS	NR (sf)	NR (sf)
ES0305515076	BONO C	FCH	NR (sf)	NR (sf)

VIII. RELACIÓN CARTERA-BONOS

<u>A) CARTERA</u>		<u>B) BONOS</u>	
Saldo Nominal		SERIE A1	5.262.300.000,00
Pendiente de Cobro No Fallido*:	15.387.029.000,00	SERIE A2	1.052.500.000,00
Saldo Nominal		SERIE A3	3.999.300.000,00
Pendiente de Cobro Fallido*:	-	SERIE A4	1.052.300.000,00
		SERIE A5	842.000.000,00
		SERIE A6	1.278.600.000,00
		SERIE B	1.841.900.000,00
		SERIE C	421.100.000,00
TOTAL:	15.387.029.000,00	TOTAL:	15.750.000.000,00

* Fallido: Según criterio tal y como informa el Folleto

IX. FLUJOS FUTUROS

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

- Tasa de Amortización Anticipada Anual:	10,84%
- Tasa de Fallidos:	0,48%
- Tasa de Recuperación de Fallidos:	0,09%

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

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



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

SOL LION II, FT

S.05.4
Denominación Fondo: SOL LION II, FT
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2022

INFORME DE CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DEL FONDO

CUADRO A

Concepto	Meses impago		Días impago		Importe impagado acumulado				Ratio				Ref. Folleto			
					Situación actual 31/12/2022		Situación cierre anual anterior 31/12/2021		Situación actual 31/12/2022		Situación cierre anual anterior 31/12/2021				Última Fecha Pago	
1. Activos Morosos por impagos con antigüedad igual o superior a	7000		7002	90	7003	21.234	7006	12.143	7009	0,14	7012	0,08	7015	0,10		
2. Activos Morosos por otras razones					7004		7007		7010		7013		7016			
Total Morosos					7005	21.234	7008	12.143	7011	0,14	7014	0,08	7017	0,10	7018	
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	7019	13	7020		7021	8.594	7024	454	7027	0,06	7030	0,00	7033	0,05		
4. Activos Fallidos por otras razones					7022	0	7025	0	7028	0,00	7031	0,00	7034	0,00		
Total Fallidos					7023	8.594	7026	454	7029	0,06	7032	0,00	7035	0,05	7036	Glosario de Términos

Otras ratios relevantes	Ratio				Ref. Folleto	
	Situación actual 31/12/2022		Situación cierre anual anterior 31/12/2021			
	0850		1850		2850	3850
	0851		1851		2851	3851
	0852		1852		2852	3852
	0853		1853		2853	3853



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

SOL LION II, FT

S.05.4
Denominación Fondo: SOL LION II, FT
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2022

INFORME DE CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DEL FONDO

CUADRO B

TRIGGERS	Límite	% Actual	Última Fecha Pago	Referencia Folleto
Amortización secuencial: series	0854	0858	1858	2858
Diferimiento/postergamiento intereses: series	0855	0859	1859	2859
No Reducción del Fondo de Reserva	0856	0860	1860	2860
OTROS TRIGGERS	0857	0861	1861	2861

Cuadro de texto libre

CUADRO C

Informe cumplimiento reglas de funcionamiento

Contiene

Información adicional
en fichero adjunto



Informe de cumplimiento de las reglas de funcionamiento del fondo: SOL LION II, FONDO DE TITULIZACIÓN.

Amortización de los valores emitidos: Durante este trimestre, no se realizó ninguna amortización de las Series de Bonos.

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

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

D. Jorge Rodrigo Mario Rangel de Alba Brunel
Presidente

D. Salvador Arroyo Rodríguez
Vicepresidente Primero

D. Ramón Pérez Hernández

D. Roberto Pérez Estrada

D. Juan Díez-Canedo Ruiz

D. Aurelio Fernández Fernández-Pacheco

D. Mario Alberto Maciel Castro

D^a Elena Sánchez Alvarez

Diligencia que levanta el Secretario Consejero, D. Roberto Pérez Estrada, para hacer constar que tras la aprobación de las cuentas anuales y el informe de gestión de SOL LION II RMBS, FONDO DE TITULIZACIÓN correspondientes al ejercicio anual cerrado al 31 de diciembre de 2022, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 23 de marzo de 2023, sus miembros han procedido a suscribir el presente documento.

23 de marzo de 2023

D. Roberto Pérez Estrada
Secretario Consejero