



# Informe de Auditoría de TDA ESP, Fondo de Titulización de Activos

(Junto con las cuentas anuales e informe de gestión de TDA ESP, 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")

### **Opinión**

---

Hemos auditado las cuentas anuales de TDA ESP, 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 periodo comprendido entre el 27 de septiembre y 31 de diciembre de 2022.

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 periodo comprendido entre el 27 de septiembre y 31 de diciembre de 2022, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Fundamento de la opinión**

---

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

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

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

## Aspectos más relevantes de la auditoría

---

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

### Deterioro de los activos titulizados (véase notas 6 de la memoria)

La cartera de Activos Titulizados por importe de 99.296 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. En este sentido, nuestros procedimientos sustantivos en relación con la estimación del deterioro de los Activos Titulizados han consistido básicamente en:

- Revisión del contrato de cesión de los Activos Titulizados para verificar la existencia de los mismos.
- 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.

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.

### Gestión de tesorería (véanse notas 7 y 8 de las cuentas anuales)

De conformidad con la legislación vigente y con lo descrito en su escritura de constitución, el Fondo estima los flujos de caja de acuerdo a los cobros procedentes 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. 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.

- Hemos obtenido un entendimiento de los procedimientos y criterios empleados por la Sociedad Gestora del Fondo, para el cumplimiento normativo de la escritura de constitución, 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 escritura de constitución, 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.



## **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 la 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 vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

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

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

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

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. 01/23/08528

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO

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

**TDA ESP,  
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

## ÍNDICE

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



TDA ESP, F.T.A.

Balance al cierre del ejercicio 2022

	Nota	Miles de euros <u>2022</u>
<b>ACTIVO</b>		
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		-
<b>I. Activos financieros a largo plazo</b>		-
Activos titulizados		-
Certificados de transmisión de hipoteca		-
Activos dudosos -principal-		-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-
<b>II. Activos por impuestos diferido</b>		-
<b>III. Otros activos no corrientes</b>		-
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>101.958</b>
<b>IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>		-
<b>V. Activos financieros a corto plazo</b>	<b>6</b>	<b>99.297</b>
Activos titulizados		99.296
Certificados de transmisión de hipotecan		-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-
Intereses vencidos e impagados		-
Activos dudosos -principal-		104.190
Activos dudosos -intereses y otros-		-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(4.894)
Otros activos financieros		1
Otros		1
<b>VI. Ajustes por periodificaciones</b>		-
Otros		-
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>7</b>	<b>2.661</b>
Tesorería		<u>2.661</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b><u><u>101.958</u></u></b>

TDA ESP, F.T.A.

Balance al cierre del ejercicio 2022

		Miles de euros
<b>PASIVO</b>	<u>Nota</u>	<u>2022</u>
<b>A) PASIVO NO CORRIENTE</b>		-
<b>I. Provisiones a largo plazo</b>		-
Provisión por margen de intermediación		-
<b>II. Pasivos financieros a largo plazo</b>	<b>8</b>	-
Obligaciones y otros valores emitidos		-
Series no subordinadas		1.810
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		(1.810)
<b>III. Pasivo por impuesto diferido</b>		-
<b>B) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>101.958</b>
<b>IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b>		-
<b>V. Provisiones a corto plazo</b>		-
<b>VI. Pasivos financieros a corto plazo</b>	<b>8</b>	<b>101.734</b>
Obligaciones y otros valores emitidos		101.734
Series no subordinadas		104.190
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		(2.456)
<b>VII. Ajustes por periodificaciones</b>		<b>224</b>
Comisiones		15
Comisión sociedad gestora		13
Comisión agente financiero/pagos		2
Otros		209
<b>C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		-
<b>VIII. Activos financieros disponibles para la venta</b>		-
<b>IX. Cobertura de flujos de efectivo</b>		-
<b>X. Otros ingresos/ganancias y gastos /pérdidas reconocidos</b>		-
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b><u>101.958</u></b>

TDA ESP, F.T.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al periodo comprendido entre el 27 de septiembre y 31 de diciembre de 2022

	Nota	Miles de euros 2022
<b>1. Intereses y rendimientos asimilados</b>		<b>869</b>
Activos titulizados	<b>6</b>	867
Otros activos financieros		2
<b>2. Intereses y cargos asimilados</b>	<b>8</b>	-
Obligaciones y otros valores emitidos		-
Otros pasivos financieros		-
<b>3. Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)</b>		-
<b>A) MARGEN DE INTERESES</b>		<b>869</b>
<b>4. Resultado de operaciones financieras (neto)</b>		-
<b>5. Diferencias de cambio (neto)</b>		-
<b>6. Otros ingresos de explotación</b>		-
<b>7. Otros gastos de explotación</b>		<b>(55)</b>
Servicios exteriores		(14)
Servicios de profesionales independientes		(14)
Servicios bancarios y similares		-
Otros gastos de gestión corriente		(41)
Comisión sociedad gestora		(33)
Comisión administrador		-
Comisión agente financiero/pagos		(2)
Otros gastos		(6)
<b>8. Deterioro de activos financieros (neto)</b>	<b>6</b>	<b>(5.080)</b>
Deterioro neto de activos titulizados (-)		(5.080)
<b>9. Dotaciones a provisiones (neto)</b>		-
Dotación provisión por margen de intermediación		-
<b>10. Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta</b>		-
<b>11. Repercusión de pérdidas (ganancias)</b>		<b>4.266</b>
<b>B) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		-
<b>12. Impuesto sobre beneficios</b>		-
<b>C) RESULTADO DEL PERÍODO</b>		-

TDA ESP, F.T.A.

Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al periodo comprendido entre el 27 de septiembre y 31 de diciembre de 2022

	Miles de euros
Nota	2022
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>868</b>
<b>1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones</b>	<b>868</b>
Intereses cobrados de los activos titulizados	867
Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos	-
Pagos por operaciones de derivados de cobertura	-
Intereses cobrados de otros activos financieros	1
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	-
<b>2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados</b>	<b>-</b>
Comisión sociedad gestora	-
Comisión administrador	-
Comisión agente financiero/pagos	-
<b>3. Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación</b>	<b>-</b>
<b>B) FLUJOS, DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN/ FINANCIACIÓN</b>	<b>1.793</b>
<b>4. Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización</b>	<b>106.000</b>
<b>5. Flujos de caja por adquisición de activos financieros</b>	<b>(105.331)</b>
<b>6. Flujos de caja netos por amortizaciones y procedentes de otros activos</b>	<b>1.158</b>
Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados	-
Cobros por amortización anticipada de activos titulizados	-
Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados	1.158
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	-
<b>7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo</b>	<b>(34)</b>
Cobros por concesión de deudas con entidades de crédito	-
Otros cobros y pagos	(34)
<b>C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>2.661</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo.	7 -
Efectivo o equivalentes al final del periodo.	7 <u>2.661</u>

TDA ESP, F.T.A.

Estados de Ingresos y Gastos Reconocidos  
31 de diciembre 2022

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

## TDA ESP, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

### 1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

#### a) Constitución y objeto social

TDA ESP, FONDO DE TITULIZACIÓN (en adelante, “el Fondo”), se constituyó mediante escritura pública el 27 de septiembre de 2022, agrupando inicialmente un importe total de certificados de transmisión de hipoteca de 105.330.647,4 euros. La fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los derechos de sus pasivos fue el 30 de septiembre de 2022 (Nota 6 y 8), mientras que el inicio del devengo del derecho de sus activos comenzó el 4 de febrero de 2022.

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 2022 la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante “la CNMV”) registró la constitución del Fondo.

El activo del Fondo está integrado por los certificados de transmisión de hipoteca correspondientes a préstamos concedidos por Banco Santander a personas físicas y/o jurídicas (en adelante, los “Deudores”) y consisten principalmente en préstamos y créditos garantizados con hipoteca inmobiliaria de primer, segundo o posterior rango, junto con sus correspondientes garantías reales y/o personales y todos sus derechos accesorios.

El Fondo constituye un patrimonio separado, carente de personalidad jurídica y cerrado, que está integrado en cuanto a su activo por los certificados de transmisión de hipoteca y en cuanto a su pasivo por los bonos de titulización emitidos 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 certificados de transmisión de hipoteca 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 extinguirá en todo caso a consecuencia del acaecimiento de cualquiera de las siguientes circunstancias:

- i) Por la amortización íntegra de los derechos de crédito subyacentes
- ii) Por el pago íntegro de todos los pasivos del fondo
- iii) En el supuesto de que los bonistas requieran la liquidación anticipada del fondo.
- iv) En la Fecha Final
- v) Si transcurren 4 meses desde la ocurrencia de un supuesto que dé lugar a la sustitución forzosa de la sociedad gestora como consecuencia de una declaración de concurso sin que se hubiese encontrado una nueva sociedad gestora preparada para encargarse de la gestión del Fondo.

La duración máxima del Fondo será hasta el 31 de diciembre de 2099 o, si éste no fuera un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

**c) Recursos disponibles del Fondo**

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

- 1. En la fecha de desembolso, los fondos recibidos en efectivo como consecuencia del desembolso de la emisión de bonos.
- 2. En cualquier otra Fecha de Pago, los recursos depositados en la Cuenta de Tesorería no más tarde del segundo Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago para su distribución en las cantidades pertinentes entre los Bonistas y el resto de acreedores del Fondo para el pago de los distintos conceptos y que será iguales a la suma de cualquier importe que corresponda a los Créditos Subyacentes recibido en la Cuenta de Cobros durante los tres meses naturales inmediatamente anteriores a la Fecha de Pago correspondiente y, como excepción, con respecto a la Primera Fecha de Pago, desde la Fecha de Actualización (6 de septiembre de 2022) hasta e incluido el mes natural inmediatamente anterior a la primera Fecha de Pago, y, en ambos casos, que sean transferidos a la Cuenta de Tesorería no más tarde del segundo día hábil anterior a la Fecha de Pago correspondiente, e incluyendo (sin limitación) cantidades recibidas en concepto de reembolso de principal y pago de intereses y cantidades recibidas de la ejecución de las garantías de los Créditos Subyacentes Hipotecarios.

3. Cualquier cantidad depositada en la Cuenta de Tesorería del Fondo en concepto de Anticipo de Gastos para dotar la Reserva de Gastos.
4. Cualquier cantidad relativa a precios de remates resultantes de la adjudicación de activos inmobiliarios.
5. Cualquier cantidad depositada en las cuentas del Fondo en concepto de remuneración del Banco de las Cuentas por las mismas.

**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 de los Gastos Ordinarios y de los Gastos Extraordinarios (salvo las comisiones indicadas en los apartados (2) y (3) siguientes).
2. Pago de la comisión de la Sociedad Gestora y de la comisión del Agente de Pagos.
3. Pago de la comisión del Servicer en virtud del Contrato de Administración Especial.
4. Ingreso en la Cuenta de Gastos de los Gastos de los Créditos Subyacentes Hipotecarios en un importe igual al consumido desde la Fecha de Pago inmediatamente anterior o, en su caso, en el importe requerido por el Servicer, previa justificación documental del Servicer y según sea comunicado por el Servicer a la Sociedad Gestora con al menos siete Días Hábiles antes de cada Fecha de Pago, de tal manera que en cada Fecha de Pago el Servicer disponga de un importe suficiente para hacer frente a los Gastos de los Créditos Subyacentes Hipotecarios que sean pagaderos por el Fondo antes de la siguiente Fecha de Pago.
5. Reembolso del Anticipo de Gastos del Cedente.
6. Dotación del importe de la Reserva de Gastos según lo establecido en la Escritura.
7. Pago del importe de amortización de los Bonos.
8. Pago del rendimiento contingente.

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 en el mismo nivel de prelación.
- ii) Las cantidades debidas por el Fondo en relación con los bonos que no hayan sido 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**

Banco Santander, S.A. actúa como administrador de los activos titulizados, si bien quien realizara tales tareas de manera efectiva será el Altamira Asset Management, S.A. (el “servicer”), como subcontratista de Banco Santander bajo el Contrato de Gestión de Créditos Subyacentes Hipotecarios, actuando en beneficio y por cuenta del Fondo.

**g) Agente Financiero del Fondo**

La Sociedad Gestora al objeto de centralizar la operativa financiera del Fondo realizó con Banco Santander, S.A., 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) 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.

## **i) Régimen de tributación**

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

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

### **a) Imagen fiel**

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

En cumplimiento de la legislación vigente, el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora ha formulado 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.k).

**c) Comparación de la información**

Como consecuencia de que el Fondo ha sido constituido el 27 de septiembre de 2022, los Administradores de la Sociedad Gestora no presentan a efectos comparativos, cifras que se desglosen en las presentes cuentas anuales.

**d) Agrupación de partidas**

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

**e) Elementos recogidos en varias partidas**

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

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

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

**a) Empresa en funcionamiento.**

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

**b) Reconocimiento de ingresos y gastos**

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

**c) Corriente y no corriente**

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

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

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

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

#### **e) Activos financieros**

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

- Préstamos y partidas a cobrar

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

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

##### Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable. Este valor razonable es el precio de la transacción, que 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 período, distinto de esta comisión variable, a percibir por el cedente, u otro beneficiario, de acuerdo con la documentación constitutiva del Fondo. Se exceptúan de dicha diferencia la propia comisión variable y el gasto por impuesto sobre beneficios.

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

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



**i) Ajustes por periodificación**

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

**j) Impuesto sobre Sociedades**

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

**k) Deterioro del valor de los activos financieros**

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

- **Activos Titulizados**

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

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

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

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

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

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

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

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

- Tratamiento general

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

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

- Operaciones con garantía inmobiliaria

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

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

El importe estimado de las pérdidas incurridas por deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del período en el que se manifiestan utilizando una contrapartida compensadora para corregir el valor de los activos. Cuando, como consecuencia de un análisis

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

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

La Sociedad Gestora ha calculado el deterioro del ejercicio 2022 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.

Dada la tipología del fondo, cuyos activos son íntegramente activos dudosos y cuyos pasivos no tienen exposición al tipo de interés, el Fondo está expuesto al riesgo de liquidez, de concentración y de crédito derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera.

## **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 con objeto de atender la posible dificultad del Fondo de disponer los fondos líquidos como consecuencia del posible desfase entre los ingresos procedentes de los activos titulizados y los importes a satisfacer por compromisos asumidos. En la Nota 8 se indica los mecanismos con los que el Fondo cuenta en este sentido.

Adicionalmente, en la Nota 6 se indica el desglose de los activos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 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 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 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.

El siguiente cuadro muestra la exposición total al riesgo de crédito al cierre del ejercicio 2022:

	Miles de euros
	2022
Activos titulizados	99.296
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.661
Otros activos financieros	1
Total riesgo	101.958

## 6. ACTIVOS FINANCIEROS

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

	Miles de euros		
	2022		
	No corriente	Corriente	Total
Activos titulizados			
Participaciones hipotecarias	-	-	-
Certificados de transmisión de hipoteca	-	-	-
Activos dudosos - principal	-	104.190	104.190
Activos dudosos - intereses	-	-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	-	(4.894)	(4.894)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	-	-
Intereses vencidos e impagados	-	-	-
	-	99.296	99.296
Otros activos financieros			
Otros	-	1	1
	-	99.297	99.297

### 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).
- 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.
- 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.

A 31 de diciembre de 2022 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	-	-	-	-
Activos dudosos - principal	-	105.331	(1.141)	104.190
Activos dudosos – intereses y otros -	-	-	-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	-	(4.894)	-	(4.894)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	62	(62)	-
Intereses vencidos e impagados	-	-	-	-
	-	100.499	(1.203)	99.296



El movimiento de los activos titulizados fallidos durante el ejercicio 2022 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2022</u>
Saldo inicial	-
Adiciones	186
Recuperaciones de fallidos en efectivo	-
Anulación de fallidos por sobreseimiento	-
Recuperaciones de fallidos por adjudicaciones o adquisición de activos	<u>-</u>
Saldo final	<u><u>186</u></u>

Al 31 de diciembre de 2022 la tasa de amortización anticipada del conjunto de certificados de transmisión de hipoteca fue del 0,00%.

Dadas las características de los activos titulizados, durante el ejercicio 2022 el tipo de interés medio, máximo y mínimo es 0%.

Durante el ejercicio 2022 se han devengado intereses de activos titulizados por importe de 867 miles de euros, de los que ningún importe se encuentra pendiente de vencimiento y ningún importe se encuentra vencido e impagado, estando registrados en el epígrafe “Activos titulizados” del activo del balance a 31 de diciembre.

A 31 de diciembre de 2022 el movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2022</u>
Saldo inicial	-
Dotaciones	(4.894)
Recuperaciones	-
Trasposos a fallidos	(186)
Otros	<u>-</u>
Saldo final	<u><u>(5.080)</u></u>

A 31 de diciembre de 2022 la pérdida imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionada con los activos deteriorados es de 5.080 miles de euros, registrada en el epígrafe “Deterioro neto de activos titulizados”.

A 31 de diciembre de 2022, el importe de los activos titulizados con alguna cuota impagada cuya garantía es superior o igual a su valor en libros, y, por lo tanto, para los que no se calcula el deterioro, es de 86.200 miles de euros y el importe de los activos titulizados con alguna cuota impagada cuya garantía es inferior a su valor en libros, para los que se calcula deterioro, es de 17.990 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2022 no se han realizado reclasificaciones de activos.

## 7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo que figura en el balance se corresponde con el efectivo depositado en Banco Santander como materialización de una cuenta de cobros en el Agente Financiero (ver Nota 1.g) como materialización de una cuenta de tesorería y una cuenta de gastos. Tanto la cuenta de cobros como la cuenta de tesorería y la de gastos tienen una remuneración del €STR menos 0,50% al año (con el mínimo del 0%).

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

	Miles de euros
	2022
Tesorería	2.661
	<u>2.661</u>

## 8. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de pasivos financieros a 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Miles de euros		
	2022		
	No corriente	Corriente	Total
Obligaciones y otros valores emitidos			
Series no subordinadas	1.810	104.190	106.000
Series subordinadas	-	-	-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	(1.810)	(2.456)	(4.266)
Intereses y gastos devengados y no vencidos	-	-	-
	<u>-</u>	<u>101.734</u>	<u>101.734</u>

La vida residual de las obligaciones y otros valores negociables emitidos por el Fondo, por intervalos, a 31 de diciembre de 2022 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 106.000.000 euros. Esta emisión está constituida por 1.060 bonos de 100.000 euros nominales cada uno, distribuidos en una Clase de Bonos.

### Composición de la emisión

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

- a) Los Bonos se emitieron en una única serie, por 1.060 Bonos.
- b) Los Bonos no pagarán interés nominal ordinario alguno. En cada Fecha de Pago y siguiendo el Orden de Prelación de Pagos correspondiente, los titulares de los Bonos recibirán un rendimiento variable y de carácter contingente (a prorrata entre los Titulares de los Bonos) en función de los Recursos Disponibles.

### 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, tal y como se establece a continuación.

Los Bonos serán amortizados en cada Fecha de Pago de conformidad en el Orden de Prelación de Pagos Ordinario y por un importe de Recursos Disponibles equivalente a la menor de las siguientes cantidades:

- un importe igual al noventa por ciento (90%) de los Recursos Disponibles existentes una vez deducidos los gastos, y
- el saldo nominal pendiente de los Bonos, hasta su total amortización

Todos y cada uno de los Bonos 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 2099.

El movimiento de los bonos durante el ejercicio 2022, sin considerar las correcciones, ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	
	Serie no subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial	-	-
Emisión	106.000	-
Amortización	-	-
Saldo final	<u>106.000</u>	<u>-</u>

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

En cada Fecha de Pago y siguiendo el Orden de Prelación de Pagos correspondiente establecido en la Escritura, los titulares de los Bonos recibirán un rendimiento variable y de carácter contingente (a prorrata entre los titulares de los Bonos) igual a los Recursos Disponibles, en dicha Fecha de Pago. El Rendimiento Contingente se reconoce como un derecho inherente a los Bonistas, aún con posterioridad a la amortización de su principal, que corresponderá a quien sea Bonista en la correspondiente Fecha de Pago.

La "primera Fecha de Pago" tuvo lugar el 23 de enero de 2023 y las siguientes "Fechas de Pago" tendrán, desde entonces, lugar el día 21 de los meses de enero, abril, julio y octubre siempre que dicho día sea hábil. En caso de no serlo, se fijaría el día de pago de acuerdo al Convenio de Día Hábil posterior modificado, hasta el vencimiento final de los Bonos. El pago se realizará a través del Agente de Pagos de conformidad con el Contrato de Agencia Financiera.

## 9. LIQUIDACIONES INTERMEDIAS

El resumen de las liquidaciones de cobros y pagos del período y acumulados hasta la fecha, tanto reales como contractuales, entendiendo éstos últimos como los cobros y pagos que estaban previstos para el periodo (o acumulados hasta la fecha) en el folleto o escritura de constitución, se presenta a continuación:

- Ejercicio 2022

<u>Liquidación de cobros y pagos del período</u>	<u>Miles de euros</u>	
	<u>Período 2022</u>	
	<u>Real</u>	
<u>Activos titulizados</u>		
Cobros por amortizaciones ordinarias	955	
Cobros por amortizaciones anticipadas	-	
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	-	
Cobros por intereses ordinarios	-	
Cobros por intereses previamente impagados	867	
Otros cobros	-	
<u>Obligaciones y otros valores emitidos (información serie a serie) y préstamos</u>		
Pagos por amortización ordinaria BONO A	-	
Pagos por intereses ordinarios BONO A	-	
Pagos por amortización anticipadas BONO A	-	
Pagos por amortización previamente impagada BONO A	-	
Pagos por intereses previamente impagados BONO A	-	
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	
Pagos por intereses de préstamos subordinados	-	

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

	<u>Ejercicio 2022</u>	
	<u>Hipótesis momento inicial</u>	<u>Momento actual</u>
Tipo de interés medio de la cartera	0,00%	0,00%
Tasa de amortización anticipada (CTHs)	0,00%	0,00%
Tasa de fallidos (CTHs)	0,00%	0,00%
Tasa de recuperación de fallidos	0,00%	0,00%
Tasa de morosidad (CTHs)	100,00%	100,00%
Loan to value medio	35,35%	35,61%

Al 31 de diciembre de 2022 el Fondo no presentaba impagados en ninguna de las diferentes series de bonos en circulación.

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

	Miles de euros		
	Provisión por margen de intermediación	Comisión variable	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas
Comisión variable (cuenta de pérdidas y ganancias)	-	-	-
Dotación (reversión) provisión por margen de intermediación	-	-	-
Repercusión de (pérdidas) ganancias	-	-	(4.266)
Comisión variable pagada en el ejercicio	-	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4.266)</u>

## 10. SITUACIÓN FISCAL

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

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

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

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

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

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

## **11. OTRA INFORMACIÓN**

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

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2022 han sido 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, el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales. Asimismo, durante el ejercicio 2022, 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, como los pagos realizados a dichos proveedores durante el ejercicio 2022, cumplen o han cumplido con los límites legales de aplazamiento.

## **12. 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.

**ANEXO I**

**a la Memoria del ejercicio 2022**

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





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

TDA ESP, FT

S.05.1

Denominación Fondo: TDA ESP, 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: FNPL ESP INVESTMENTS DESIGNATED ACTIVITY COMPANY

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	100,00	0401	0,00	0421	0,00	0441	0,00	1381		1401		1421		1441		2381	100,00	2401	0,00	2421	0,00	2441	0,00
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	

Denominación Fondo: TDA ESP, 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: FNPL ESP INVESTMENTS DESIGNATED ACTIVITY COMPANY

**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	0	0467	0	0474	0	0481	0	0488	0	0495	0	0502	0	0509	0
De 1 a 3 meses	0461	0	0468	0	0475	0	0482	0	0489	0	0496	0	0503	0	0510	0
De 3 a 6 meses	0462	0	0469	0	0476	0	0483	0	0490	0	0497	0	0504	0	0511	0
De 6 a 9 meses	0463	0	0470	0	0477	0	0484	0	0491	0	0498	0	0505	0	0512	0
De 9 a 12 meses	0464	0	0471	0	0478	0	0485	0	0492	0	0499	0	0506	0	0513	0
Más de 12 meses	0465	3.049	0472	104.190	0479	0	0486	0	0493	104.190	0500	0	0507	0	0514	104.190
<b>Total</b>	<b>0466</b>	<b>3.049</b>	<b>0473</b>	<b>104.190</b>	<b>0480</b>	<b>0</b>	<b>0487</b>	<b>0</b>	<b>0494</b>	<b>104.190</b>	<b>0501</b>	<b>0</b>	<b>0508</b>	<b>0</b>	<b>1515</b>	<b>104.190</b>

Impagados con garantía real (miles de euros)	Nº de activos		Importe impagado								Principal pendiente no vencido		Otros importes		Deuda Total		Valor garantía		Valor Garantía con Tasación > 2 años		% Deuda / v. Tasación	
			Principal pendiente vencido		Intereses devengados en contabilidad		Intereses interrumpidos en contabilidad		Total													
Hasta 1 mes	0515	0	0522	0	0529	0	0536	0	0543	0	0550	0	0557	0	0564	0	0571	0	0578	0	0584	0,00
De 1 a 3 meses	0516	0	0523	0	0530	0	0537	0	0544	0	0551	0	0558	0	0565	0	0572	0	0579	0	0585	0,00
De 3 a 6 meses	0517	0	0524	0	0531	0	0538	0	0545	0	0552	0	0559	0	0566	0	0573	0	0580	0	0586	0,00
De 6 a 9 meses	0518	0	0525	0	0532	0	0539	0	0546	0	0553	0	0560	0	0567	0	0574	0	0581	0	0587	0,00
De 9 a 12 meses	0519	0	0526	0	0533	0	0540	0	0547	0	0554	0	0561	0	0568	0	0575	0	0582	0	0588	0,00
Más de 12 meses	0520	3.049	0527	104.190	0534	0	0541	0	0548	104.190	0555	0	0562	0	0569	104.190	0576	408.060	0583	408.060	0589	25,53
<b>Total</b>	<b>0521</b>	<b>3.049</b>	<b>0528</b>	<b>104.190</b>	<b>0535</b>	<b>0</b>	<b>0542</b>	<b>0</b>	<b>0549</b>	<b>104.190</b>	<b>0556</b>	<b>0</b>	<b>0563</b>	<b>0</b>	<b>0570</b>	<b>104.190</b>	<b>0577</b>	<b>408.060</b>			<b>0590</b>	<b>25,53</b>



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

TDA ESP, FT

S.05.1
Denominación Fondo: TDA ESP, 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: FNPL ESP INVESTMENTS DESIGNATED ACTIVITY COMPANY

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 27/10/2022	
Inferior a 1 año	0600	104.190	1600		2600	105.331
Entre 1 y 2 años	0601	0	1601		2601	0
Entre 2 y 3 años	0602	0	1602		2602	0
Entre 3 y 4 años	0603	0	1603		2603	0
Entre 4 y 5 años	0604	0	1604		2604	0
Entre 5 y 10 años	0605	0	1605		2605	0
Superior a 10 años	0606	0	1606		2606	0
<b>Total</b>	<b>0607</b>	<b>104.190</b>	<b>1607</b>		<b>2607</b>	<b>105.331</b>
Vida residual media ponderada (años)	0608	0,00	1608		2608	0,00

Antigüedad	Situación actual 31/12/2022		Situación cierre anual anterior 31/12/2021		Situación inicial 27/10/2022	
Antigüedad media ponderada (años)	0609	11,78	1609		2609	11,53



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

TDA ESP, FT

S.05.1

Denominación Fondo: TDA ESP, 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: FNPL ESP INVESTMENTS DESIGNATED ACTIVITY COMPANY

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 27/10/2022			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
0% - 40%	0620	2.121	0630	42.406	1620	0	1630	0	2620	2.159	2630	43.091
40% - 60%	0621	446	0631	28.899	1621	0	1631	0	2621	452	2631	29.394
60% - 80%	0622	227	0632	14.771	1622	0	1632	0	2622	229	2632	14.851
80% - 100%	0623	110	0633	7.978	1623	0	1633	0	2623	109	2633	7.933
100% - 120%	0624	62	0634	4.195	1624	0	1634	0	2624	62	2634	4.197
120% - 140%	0625	26	0635	2.010	1625	0	1635	0	2625	26	2635	2.010
140% - 160%	0626	17	0636	1.406	1626	0	1636	0	2626	17	2636	1.406
superior al 160%	0627	40	0637	2.445	1627	0	1637	0	2627	40	2637	2.445
Total	0628	3.049	0638	104.190	1628	0	1638	0	2628	3.094	2638	105.328
Media ponderada (%)	0639	35,61	0649		1639	0,00	1649		2639	35,35	2649	



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

TDA ESP, FT

S.05.1
Denominación Fondo: TDA ESP, 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: FNPL ESP INVESTMENTS DESIGNATED ACTIVITY COMPANY

#### 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 27/10/2022	
Tipo de interés medio ponderado	0650	0,00	1650	0,00	2650	0,00
Tipo de interés nominal máximo	0651	0,00	1651	0,00	2651	0,00
Tipo de interés nominal mínimo	0652	0,00	1652	0,00	2652	0,00



TDA ESP, FT

S.05.1
Denominación Fondo: TDA ESP, 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: FNPL ESP INVESTMENTS DESIGNATED ACTIVITY COMPANY

**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 27/10/2022			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
Andalucía	0660	975	0683	31.419	1660		1683		2660	988	2683	31.812
Aragón	0661	45	0684	1.297	1661		1684		2661	45	2684	1.298
Asturias	0662	68	0685	1.603	1662		1685		2662	68	2685	1.603
Baleares	0663	54	0686	2.004	1663		1686		2663	56	2686	2.017
Canarias	0664	136	0687	4.093	1664		1687		2664	140	2687	4.170
Cantabria	0665	36	0688	1.207	1665		1688		2665	36	2688	1.207
Castilla-León	0666	189	0689	6.353	1666		1689		2666	159	2689	3.421
Castilla La Mancha	0667	156	0690	3.387	1667		1690		2667	190	2690	6.358
Cataluña	0668	411	0691	20.317	1668		1691		2668	418	2691	20.730
Ceuta	0669	1	0692	25	1669		1692		2669	1	2692	25
Extremadura	0670	78	0693	2.059	1670		1693		2670	80	2693	2.076
Galicia	0671	143	0694	3.733	1671		1694		2671	144	2694	3.749
Madrid	0672	253	0695	11.266	1672		1695		2672	257	2695	11.320
Melilla	0673		0696		1673		1696		2673	0	2696	0
Murcia	0674	103	0697	3.693	1674		1697		2674	105	2697	3.706
Navarra	0675	11	0698	168	1675		1698		2675	11	2698	170
La Rioja	0676	14	0699	373	1676		1699		2676	14	2699	373
Comunidad Valenciana	0677	337	0700	9.960	1677		1700		2677	343	2700	10.014
País Vasco	0678	39	0701	1.233	1678		1701		2678	40	2701	1.279
<b>Total España</b>	<b>0679</b>	<b>3.049</b>	<b>0702</b>	<b>104.190</b>	<b>1679</b>		<b>1702</b>		<b>2679</b>	<b>3.095</b>	<b>2702</b>	<b>105.331</b>
Otros países Unión Europea	0680	0	0703	0	1680		1703		2680	0	2703	0
Resto	0681	0	0704	0	1681		1704		2681	0	2704	0
<b>Total general</b>	<b>0682</b>	<b>3.049</b>	<b>0705</b>	<b>104.190</b>	<b>1682</b>		<b>1705</b>		<b>2682</b>	<b>3.095</b>	<b>2705</b>	<b>105.331</b>



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

TDA ESP, FT

S.05.1

Denominación Fondo: TDA ESP, 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: FNPL ESP INVESTMENTS DESIGNATED ACTIVITY COMPANY

#### INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

#### CUADRO G

Concentración	Situación actual 31/12/2022				Situación cierre anual anterior 31/12/2021				Situación inicial 27/10/2022			
	Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE	
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	0710	3,30			1710				2710	3,27		
Sector	0711		0712		1711		1712		2711		2712	



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

TDA ESP, FT

S.05.2

Denominación Fondo: TDA ESP, 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:

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 27/10/2022			
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	
ES0305674006	BONOS	1.060	100.000	106.000	0	0	0	1.060	100.000	106.000	
<b>Total</b>		<b>0723</b>	<b>1.060</b>	<b>0724</b>	<b>1723</b>	<b>0</b>	<b>1724</b>	<b>2723</b>	<b>1.060</b>	<b>2724</b>	<b>106.000</b>





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

TDA ESP, FT

5.05.2

Denominación Fondo: TDA ESP, 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:

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	Principal impagado	Total Pendiente	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas						
						0730	0731						0732	0733	0734	0735	0742	0736
ES0305674006	BONOS	NS	N/A	0,00	0,00	0	0	SI	106.000	0	106.000	-4.266						
<b>Total</b>						0740	0	0741	0		0743	106.000	0744	0	0745	106.000	0746	-4.266

	Situación actual 31/12/2022		Situación cierre anual anterior 31/12/2021		Situación inicial 27/10/2022	
Tipo de interés medio ponderado de las obligaciones y otros valores emitidos (%)	0747	0,00	0748	0,00	0749	0,00



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

TDA ESP, FT

S.05.2

Denominación Fondo: TDA ESP, 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:

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								
ES0305674006	BONOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Total</b>		0754	0	0755	0	0756	0	0757	0	1754	0	1755	0	1756	0	1757	0



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

TDA ESP, FT

S.05.2

Denominación Fondo: TDA ESP, 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:

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 27/10/2022
		0760	0761	0762	0763	0764



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

TDA ESP, FT

S.05.2

Denominación Fondo: TDA ESP, 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:

#### 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 27/10/2022	
Inferior a 1 año	0765	5.279	1765		2765	10.230
Entre 1 y 2 años	0766	4.933	1766		2766	11.489
Entre 2 y 3 años	0767	4.608	1767		2767	10.781
Entre 3 y 4 años	0768	4.303	1768		2768	10.115
Entre 4 y 5 años	0769	4.016	1769		2769	9.489
Entre 5 y 10 años	0770	16.353	1770		2770	39.280
Superior a 10 años	0771	66.508	1771		2771	14.615
Total	0772	106.000	1772	0	2772	106.000
Vida residual media ponderada (años)	0773	13,07	1773		2773	12,32



Denominación Fondo: TDA ESP, 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 27/10/2022	
1 Importe del Fondo de Reserva constituido (miles de euros)	0775		1775		2775	
1.1 Importe mínimo del Fondo de Reserva (miles de euros)	0776		1776		2776	
1.2 Porcentaje que representa el Fondo de Reserva constituido sobre el total de pasivos emitidos (%)	0777		1777		2777	
1.3 Denominación de la contrapartida	0778		1778		2778	
1.4 Rating de la contrapartida	0779		1779		2779	
1.5 Rating requerido de la contrapartida	0780		1780		2780	
2 Importe disponible de la línea/s de liquidez (miles de euros)	0781		1781		2781	
2.1 Porcentaje que representa el importe disponible de la línea de liquidez sobre el total de pasivos emitidos (%)	0782		1782		2782	
2.2 Denominación de la contrapartida	0783		1783		2783	
2.3 Rating de la contrapartida	0784		1784		2784	
2.4 Rating requerido de la contrapartida	0785		1785		2785	
3 Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales (miles de euros)	0786		1786		2786	
3.1 Porcentaje que representan los avales sobre el total de los pasivos emitidos (%)	0787		1787		2787	
3.2 Denominación de la entidad avalista	0788		1788		2788	
3.3 Rating del avalista	0789		1789		2789	
3.4 Rating requerido del avalista	0790		1790		2790	
4 Subordinación de series (S/N)	0791	N	1791		2791	N
4.1 Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total bonos (%)	0792	100,00	1792		2792	100,00
5 Importe máximo de riesgo cubierto por garantías financieras adquiridas (miles de euros)	0793		1793		2793	
5.1 Denominación de la contrapartida	0794		1794		2794	
5.2 Rating de la contrapartida	0795		1795		2795	
5.3 Rating requerido de la contrapartida	0796		1796		2796	



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

TDA ESP, FT

S.05.3

Denominación Fondo: TDA ESP, 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 27/10/2022
	0800	0801	0802	0803	0804	0805	0806	1806	2806	3806
Total							0808	0809	0810	

Denominación Fondo: TDA ESP, 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 27/10/2022	Situación actual 31/12/2022	Situación cierre anual anterior 31/12/2021	Situación inicial 27/10/2022		
Préstamos hipotecarios	0811	1811	2811	0829	1829	2829	3029	
Cédulas hipotecarias	0812	1812	2812	0830	1830	2830	3030	
Préstamos a promotores	0813	1813	2813	0831	1831	2831	3031	
Préstamos a PYMES	0814	1814	2814	0832	1832	2832	3032	
Préstamos a empresas	0815	1815	2815	0833	1833	2833	3033	
Préstamos corporativos	0816	1816	2816	0834	1834	2834	3034	
Cédulas territoriales	0817	1817	2817	0835	1835	2835	3035	
Bonos de tesorería	0818	1818	2818	0836	1836	2836	3036	
Deuda subordinada	0819	1819	2819	0837	1837	2837	3037	
Créditos AAPP	0820	1820	2820	0838	1838	2838	3038	
Préstamos consumo	0821	1821	2821	0839	1839	2839	3039	
Préstamos automoción	0822	1822	2822	0840	1840	2840	3040	
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	0823	1823	2823	0841	1841	2841	3041	
Cuentas a cobrar	0824	1824	2824	0842	1842	2842	3042	
Derechos de crédito futuros	0825	1825	2825	0843	1843	2843	3043	
Bonos de titulización	0826	1826	2826	0844	1844	2844		
<b>Total</b>	<b>0827</b>	<b>1827</b>	<b>2827</b>	<b>0845</b>	<b>1845</b>	<b>2845</b>	<b>3045</b>	



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

TDA ESP, FT

S.05.5

Denominación Fondo: TDA ESP, 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	TDA	1862	13	2862		3862		4862		5862		6862	MENSUAL	7862	S	8862	
Comisión administrador	0863	BSANTAN	1863		2863	principal del Saldo Vivo pendiente en cada momento de los Créditos Subyacentes a los PHs y CTHs	3863	0,100	4863		5863		6863	MENSUAL	7863	N	8863	
Comisión del agente financiero/pagos	0864	BSANTAN	1864	3	2864		3864		4864		5864		6864	MENSUAL	7864	N	8864	
Otras	0865		1865		2865		3865		4865		5865		6865		7865		8865	









## **Notas Explicativas Informes CNMV Trimestral TDA ESP**

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

Entidad: FNPL ESP INVESTMENTS DESIGNATED ACTIVITY COMPANY Código: 152

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

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

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

### **TDA ESP, Fondo de Titulización**

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

TDA ESP, Fondo de Titulización, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 27 de septiembre de 2022, comenzando el devengo de los derechos de sus activos en la Fecha de Corte (4 de febrero de 2022) y las obligaciones de sus pasivos en la Fecha de Desembolso (30 de septiembre de 2022). Actúa como Agente Financiero del Fondo Banco de Santander, con funciones de depositaria de los activos del Fondo y Agente de Pagos de sus obligaciones.

El Fondo emitió una serie de 1.060 Bonos de Titulización Hipotecaria. Los bonos no pagan interés nominal ordinario. Los titulares de los bonos recibirán un rendimiento variable y contingente, de acuerdo a lo estipulado en el Orden de Prelación de Pagos y en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

El activo del Fondo está integrado por Derechos de Crédito cedidos por Banco de Santander.

El Fondo tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los días 21 de enero, abril, julio y octubre, con arreglo al Convenio de Día Hábil Modificado. La primera Fecha de Pago tuvo lugar el 23 de enero de 2023.

Dada la tipología del fondo, cuyos activos son íntegramente activos dudosos y cuyos pasivos no tienen exposición al tipo de interés, el Fondo está expuesto al riesgo de liquidez, de concentración y de crédito derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera.

#### **Riesgo de liquidez**

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

#### **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 se presenta en el Estado S.05.1 (Cuadro F) del Anexo de la memoria.

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

## TDA ESP, FONDO DE TITULIZACION

### INFORMACION SOBRE EL FONDO a 31 de diciembre de 2022

#### I. CARTERA DE PRÉSTAMOS TITULIZADOS

1. Saldo Nominal pendiente de cobro de los créditos ordinarios:	0
2. Saldo Nominal pendiente de cobro de los créditos fallidos:	104.190.000
3. Amortizaciones acumulada desde origen del Fondo:	954.651
4. Vida residual (meses):	-
5. Tasa de amortización anticipada	-
6. Tipo medio cartera:	-

#### II. BONOS

	TOTAL	UNITARIO
1. Saldo vivo de Bonos por Serie:		
a) ES0305674006	106.000.000	100.000
2. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:		
a) ES0305674006		100,00%
3. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):		0,00
4. Intereses devengados no pagados:		-
5. Intereses impagados:		0
6. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 2022):		
a) ES0305674006		-
7. Pagos del periodo		

	<u>Amortización de principal</u>	<u>Intereses</u>
a) ES0305674006	0	0

### **III. LIQUIDEZ**

1. Saldo de la cuenta de Tesorería:	292.000
2. Saldo de la cuenta de Cobros:	2.025.000
2. Saldo de la cuenta de Gastos:	344.000

### **IV. PAGOS DEL PERIODO**

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

### **V. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN**

1. Gastos producidos 2022	0
2. Variación 2022	-

### **VI. RELACIÓN CARTERA-BONOS**

<u>A) CARTERA</u>			<u>B) BONOS</u>	
Saldo Nominal		SERIE		106.000.000
Pendiente de Cobro No Fallido*:	-			
Saldo Nominal Pendiente de Cobro Fallido*:	104.190.000,00			
<b>TOTAL:</b>	<b>104.190.000,00</b>		<b>TOTAL:</b>	<b>106.000.000,00</b>

\* Fallido: Según criterio tal y como informa la Escritura de Constitución

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



Denominación Fondo: TDA ESP, 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	0	7003	0	7006		7009	0,00	7012		7015		
2. Activos Morosos por otras razones					7004		7007		7010		7013		7016		
Total Morosos					7005	0	7008		7011	0,00	7014		7017		7018 Glosario de Términos
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	7019		7020		7021	0	7024		7027	0,00	7030		7033		
4. Activos Fallidos por otras razones					7022	104.190	7025		7028	100,00	7031		7034		
Total Fallidos					7023	104.190	7026		7029	100,00	7032		7035		7036 Glosario de Términos

Otras ratios relevantes	Ratio			Ref. Folleto		
	Situación actual 31/12/2022		Situación cierre anual anterior 31/12/2021			Última Fecha Pago
	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

TDA ESP, FT

S.05.4

Denominación Fondo: TDA ESP, 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 de TDA ESP, Fondo de Titulización.**

**Amortización de los valores emitidos:** Durante el último trimestre no se ha realizado amortización de Bonos.

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

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

---

D. Jorge Rodrigo Mario Rangel de Alba Brunel  
Presidente

---

D. Salvador Arroyo Rodríguez  
Vicepresidente Primero

---

D. Ramón Pérez Hernández

---

D. Roberto Pérez Estrada

---

D. Juan Díez-Canedo Ruiz

---

D. Aurelio Fernández Fernández-Pacheco

---

D. Mario Alberto Maciel Castro

---

D<sup>a</sup> Elena Sánchez Alvarez

Diligencia que levanta el Secretario Consejero, D. Roberto Pérez Estrada, para hacer constar que tras la aprobación de las cuentas anuales y el informe de gestión de TDA ESP, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS 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