

**VERDE IBERIA LOANS,  
FONDO DE TITULIZACIÓN**

Cuentas anuales del ejercicio  
terminado el 31 de diciembre  
de 2023 e Informe de Gestión,  
junto con el Informe de Auditoría  
Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los administradores de TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.G.F.T., S.A.:

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de VERDE IBERIA LOANS, FONDO DE TITULIZACIÓN (el Fondo), gestionado por TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.G.F.T., S.A. (la Sociedad Gestora), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

## 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 periodo 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 estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### Activos financieros - Activos titulizados

#### Descripción

De acuerdo con lo descrito en las Notas 5 y 6 de las cuentas anuales adjuntas, la cartera de activos titulizados representa, al 31 de diciembre de 2023, la práctica totalidad del activo del Fondo a dicha fecha. El Fondo instrumenta dichos activos como colateral de los bonos de titulización emitidos. Dada la naturaleza y objeto específicos del Fondo, la amortización de los citados bonos se determina en función de los flujos de caja de los activos titulizados según el calendario y las cuotas de vencimiento de capital e intereses. Adicionalmente, el valor en libros de los activos titulizados del Fondo es corregido por los administradores de la Sociedad Gestora cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro. La estimación del citado deterioro de los activos se realiza según se describe en la Nota 3 de las cuentas anuales adjuntas, de acuerdo con la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Por todo lo indicado anteriormente, y dada la representatividad de los citados activos sobre el total del activo y en las cuentas anuales tomadas en su conjunto, los activos titulizados del Fondo han sido considerados un aspecto más relevante en nuestra auditoría.

#### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría, para abordar este aspecto, han incluido, entre otros: (i) la obtención de confirmaciones de terceros, para la verificación, entre otros, de la existencia e integridad de la cartera de activos titulizados; (ii) la verificación de los porcentajes aplicados para corregir el valor de los citados activos por pérdidas por deterioro, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente aplicable al Fondo; y (iii) el recálculo de las correcciones por pérdidas por deterioro de los citados activos realizadas por los administradores de la Sociedad Gestora de acuerdo con la citada normativa (Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores).

Por último, hemos evaluado si los desgloses de información facilitados en las notas de las cuentas anuales adjuntas, en relación con este aspecto, resultan adecuados con lo requerido por el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

---

### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo en relación con las cuentas anuales**

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

## Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de 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.

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en las páginas 5 y 6 es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Roger Duran Bofarull

Inscrito en el R.O.A.C. nº 23951

17 de abril de 2024



DELOITTE, S.L.

2024 Núm. 20/24/06813

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

Informe d'auditoria de comptes subjecte  
a la normativa d'auditoria de comptes  
espanyola o internacional

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

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

---

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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de 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.

**VERDE IBERIA LOANS, FONDO DE TITULIZACIÓN**

Cuentas Anuales e  
Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2023.



## 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

VERDE IBERIA LOANS, FONDO DE TITULIZACIÓN

Balance al cierre del ejercicio

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		31.12.2023	31.12.2022 (*)
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>100.173</b>	<b>123.812</b>
<b>I. Activos financieros a largo plazo</b>			
Activos titulizados	5,6	100.173	123.812
Certificados de transmisión de hipotecaria		100.173	123.812
Otros		24.226	23.618
Otros		1	-
Activos dudosos -principal-		79.840	105.117
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(3.894)	(4.923)
Derivados		-	-
Derivados de cobertura		-	-
<b>II. Activos por impuestos diferido</b>		-	-
<b>III. Otros activos no corrientes</b>		-	-
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>175.337</b>	<b>216.618</b>
<b>IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>		-	-
<b>V. Activos financieros a corto plazo</b>			
Activos titulizados	5,6	156.480	188.642
Certificados de transmisión de hipoteca		156.480	188.642
Otros		1.558	2.811
Otros		1	540
Intereses y gastos devengados no vencidos		85	32
Intereses vencidos e impagados		139	47
Activos dudosos -principal-		156.224	187.062
Activos dudosos -intereses y otros-		243	146
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(1.770)	(1.996)
Derivados		-	-
Derivados de cobertura		-	-
Otros activos financieros		-	-
Deudores y otras cuentas a cobrar		-	-
Otros		-	-
<b>VI. Ajustes por periodificaciones</b>		-	-
Otros		-	-
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>			
Tesorería	5,7	18.857	27.976
		18.857	27.976
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>275.510</b>	<b>340.430</b>

(\*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.  
La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2023.

VERDE IBERIA LOANS. FONDO DE TITULIZACIÓN

Balance al cierre del ejercicio

PASIVO	Nota	Miles de euros	
		31.12.2023	31.12.2022(*)
<b>A) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>242.809</b>	<b>300.716</b>
<b>I. Provisiones a largo plazo</b>		<b>91.049</b>	<b>57.849</b>
Provisión por margen de intermediación	9	91.049	57.849
<b>II. Pasivos financieros a largo plazo</b>	<b>8</b>	<b>151.760</b>	<b>242.867</b>
Obligaciones y otros valores emitidos		151.760	242.867
Series no subordinadas		151.760	242.867
Series subordinadas		-	-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Deudas con entidades de crédito		-	-
Préstamo subordinado		-	-
Derivados		-	-
Derivados de cobertura		-	-
<b>III. Pasivo por impuesto diferido</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>B) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>32.701</b>	<b>39.714</b>
<b>IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Provisiones a corto plazo</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VI. Pasivos financieros a corto plazo</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Obligaciones y otros valores emitidos		-	-
Series no subordinadas		-	-
Series subordinadas		-	-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Intereses vencidos e impagados		-	-
Deudas con entidades de crédito		-	-
Otras deudas con entidades de crédito		-	-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Intereses vencidos e impagados		-	-
Derivados		-	-
Derivados de cobertura		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Acreeedores y otras cuentas a pagar		-	-
Otros		-	-
<b>VII. Ajustes por periodificaciones</b>	<b>9</b>	<b>32.701</b>	<b>39.714</b>
Comisiones		934	43
Comisión sociedad gestora		15	13
Comisión administrador		919	30
Comisión agente-financiero/pagos		-	-
Comisión variable		-	-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		-	-
Otros		31.767	39.671
<b>C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VIII. Activos financieros disponibles para la venta</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IX. Cobertura de flujos de efectivo</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>X. Otros ingresos/ganancias y gastos /pérdidas reconocidos</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>275.510</b>	<b>340.430</b>

(\*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.  
La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2023.

VERDE IBERIA LOANS, FONDO DE TITULIZACIÓN

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

	Nota	Miles de euros	
		2023	2022 (*)
<b>1. Intereses y rendimientos asimilados</b>		<b>49.618</b>	<b>53.940</b>
Activos titulizados	6	49.618	53.940
Otros activos financieros		-	-
<b>2. Intereses y cargos asimilados</b>			
Obligaciones y otros valores emitidos	8	-	-
Deudas con entidades de crédito	8	-	-
Otros pasivos financieros		-	-
<b>3. Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)</b>			
<b>A) MARGEN DE INTERESES</b>		<b>49.618</b>	<b>53.940</b>
<b>4. Resultado de operaciones financieras (neto)</b>			
Otros ajustes de valoración en carteras a VR con cambios en PyG		-	-
Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Otros		-	-
<b>5. Diferencias de cambio (neto)</b>			
<b>6. Otros ingresos de explotación</b>			
<b>7. Otros gastos de explotación</b>		<b>33</b>	
Servicios exteriores		(17.706)	(16.627)
Servicios de profesionales independientes		(5.122)	(5.401)
Servicios bancarios y similares		(4.700)	(5.360)
Otros		(422)	(41)
Otros gastos de gestión corriente		(12.584)	(11.226)
Comisión sociedad gestora		(72)	(66)
Comisión administrador		(12.512)	(11.094)
Comisión agente financiero/pagos		-	-
Comisión variable	9	-	-
Otros gastos		-	(66)
<b>8. Deterioro de activos financieros (neto)</b>		<b>1.255</b>	<b>1.540</b>
Deterioro neto de activos titulizados (-)	6	1.255	1.540
<b>9. Dotaciones a provisiones (neto)</b>		<b>(33.200)</b>	<b>(38.853)</b>
Dotación provisión por margen de intermediación	9	(33.200)	(38.853)
<b>10. Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta</b>			
<b>11. Repercusión de pérdidas (ganancias)</b>	9		
<b>B) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>			
<b>12. Impuesto sobre beneficios</b>			
<b>C) RESULTADO DEL PERÍODO</b>			

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

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2023.

VERDE IBERIA LOANS, FONDO DE TITULIZACIÓN

Estado de Flujos de Efectivo

	Nota	Miles de euros	
		2023	2022 (*)
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>9.474</b>	<b>4.505</b>
<b>1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones</b>		<b>21.168</b>	<b>16.799</b>
Intereses cobrados de los activos titulizados	9	21.168	16.799
Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos	9	-	-
Cobros por operaciones de derivados de cobertura		-	-
Pagos por operaciones de derivados de cobertura		-	-
Intereses cobrados de otros activos financieros		-	-
Intereses pagados por deudas con entidades de crédito		-	-
Otros intereses cobrados/pagados (neto)		-	-
<b>2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados</b>	9	<b>(11.694)</b>	<b>(12.294)</b>
Comisión sociedad gestora		(70)	(65)
Comisión administrador		(11.623)	(12.229)
Comisión agente financiero/pagos		-	-
Comisión variable		-	-
Otras comisiones		(1)	-
<b>3. Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN/ FINANCIACIÓN</b>		<b>(18.593)</b>	<b>(5.424)</b>
<b>4. Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>5. Flujos de caja por adquisición de activos financieros</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>6. Flujos de caja netos por amortizaciones y procedentes de otros activos</b>		<b>(13.437)</b>	<b>9</b>
Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados	9	3.520	10.150
Cobros por amortización anticipada de activos titulizados	9	38.036	58.726
Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados	9	36.114	41.327
Cobros por amortización de activos previamente clasificados como fallidos	6,9	-	-
Cobros netos procedentes de activos recibidos por ejecución de garantías		-	-
Pagos por amortización de obligaciones y otros valores emitidos	8,9	(91.107)	(110.194)
<b>7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo</b>		<b>(5.156)</b>	<b>(5.433)</b>
Cobros por concesión de deudas con entidades de crédito		-	-
Otros cobros y pagos	9	(5.156)	(5.433)
<b>C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(9.119)</b>	<b>(919)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo.	5,7	27.976	28.895
Efectivo o equivalentes al final del periodo.	5,7	<u>18.857</u>	<u>27.976</u>

(\*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.  
La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2023.

VERDE IBERIA LOANS, FONDO DE TITULIZACIÓN

Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Nota	Miles de euros	
		2023	2022 (*)
<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>		-	-
<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>		-	-
<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>		-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (1+2+3)</b>		-	-

(\*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.  
La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2023.

## VERDE IBERIA LOANS, FONDO DE TITULIZACIÓN

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

### 1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

#### a) Constitución y objeto social

Verde Iberia Loans, Fondo de Titulización (en adelante, el Fondo) se constituyó mediante escritura pública el 26 de julio de 2019, agrupando inicialmente un importe total de certificados de transmisión de hipoteca de 1.331.067.263,90 euros y otros derechos de crédito no hipotecarios iniciales (en adelante, "Otros") por importe de 4.808.715,17 euros. Los préstamos hipotecarios fueron adquiridos por un precio de 499.874.331,67 euros, íntegramente desembolsados el día 26 de julio de 2019 (en adelante, la "fecha de desembolso"). Dicha fecha de desembolso marcó el inicio del devengo de los activos y pasivos (véanse Notas 6 y 8).

La sociedad gestora del Fondo es Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (en adelante, "la Sociedad Gestora") –véase Nota 1-e–.

Para la constitución del Fondo, LSF11 Verde Finance, S.à.r.l. (en adelante el Cedente o LSF11) emitió Certificados de Transmisión Hipotecaria y Otros que han sido suscritos por el Fondo.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por la Sociedad Gestora. La gestión y administración de los activos corresponde al Cedente, sin asumir ninguna responsabilidad por el impago de dichos Préstamos.

El Fondo constituye un patrimonio separado carente de personalidad jurídica y tiene carácter abierto por el activo y el pasivo, y podrá estar dividido en compartimentos independientes hasta la Fecha Límite de Incremento, en el que puede seguir adquiriendo activos titulizados adicionales a la entidad cedente hasta un máximo de 3.000.000 miles de euros. El importe de cada Emisión Adicional será igual al valor nominal de los Bonos Adicionales que se emitirán para financiar los conceptos que se determinen en la correspondiente Escritura Complementaria. La Fecha Límite de Incremento concluirá el 31 de diciembre de 2070, pasando por lo tanto el Fondo a tener carácter cerrado por el activo desde esa fecha.

Los gastos de constitución del Fondo, fueron satisfechos por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, con cargo a los fondos recibidos del importe de Emisión de Bonos.

La administración de los activos corresponde al Servicer, sin asumir ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos. El único objeto del Fondo es la transformación de los conjuntos de certificados de préstamos hipotecarios que adquiera de entidades de crédito, en valores de renta fija homogéneos, estandarizados y consecuentemente, susceptibles de negociación en mercados organizados de valores.

#### b) Duración del Fondo

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente los activos titulizados que agrupe. Asimismo, de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada recogidos en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora, previo acuerdo de la Mayoría Simple de los Bonistas, está facultada para proceder a la liquidación anticipada cuando el importe agregado del Saldo Pendiente de los Préstamos, correspondientes al final del Período de Cálculo inmediatamente anterior a la Fecha de Pago en cuestión, sea inferior al diez por ciento (10%) del Saldo Pendiente de los Préstamos en la Fecha de Desembolso Inicial y, en su caso, de las Fechas de Desembolso Adicionales, siempre y cuando la liquidación de los Préstamos pendientes de amortización junto con el resto de los Recursos Disponibles, permita el repago total del principal de los Bonos, así como la realización de los pagos anteriores a este cuyo orden de prioridad tiene preferencia de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

#### c) Recursos Disponibles del Fondo

Los recursos disponibles de los que dispone el Fondo en cada Fecha de Pago, que se encontrarán depositados en la Cuenta de Tesorería para la distribución de los importes correspondientes a los titulares de los Bonos y para dotar la Cuenta de Gastos de Anticipos Judiciales Inicial, Cuenta de Gastos Inicial, Cuenta de Gastos para Facturas Inicial y Cuenta de Costes de Estructura Inicial para el pago, entre otras, de las comisiones correspondientes (en adelante, los "Recursos Disponibles"), serán iguales a la suma de:

1. Cualquier importe que corresponda a los Préstamos recibido en la Cuenta de Cobros Inicial y Cuenta de Adelantos Judiciales Inicial, y transferido a la Cuenta de Tesorería y en su caso, las Cuentas del Fondo Adicionales que se indiquen en la Escritura Complementaria si la hubiese.
2. Los intereses devengados en los saldos de la Cuenta de Cobros Inicial, la Cuenta de Adelantos Judicial y la Cuenta de Tesorería Inicial que se encuentren depositados en la Cuenta de Tesorería y en su caso, las Cuentas del Fondo Adicionales que se indiquen en la Escritura Complementaria si la hubiese.

3. Cualquier importe recibido en la Cuenta de Tesorería Inicial correspondiente en virtud de la exclusión de los Activos Excluidos de conformidad con el Contrato de Inversión y la Estipulación 10.2 de esta Escritura.
4. Cualquiera otros importes correspondientes a los Derechos de Crédito y/o depositados en la Cuenta de Tesorería Inicial (o en la Cuenta del Fondo Adicional que corresponda en virtud de la Escritura Complementaria si la hubiese).

**d) Insolvencia del Fondo**

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

1. La dotación de la Cuenta de Costes de Estructura Inicial y/o, en su caso, la Cuenta del Fondo Adicional que se tenga una función análoga, hasta el Importe de la Cuenta de Costes de Estructura Inicial, para pagar los Costes de Estructura Inicial.
2. La dotación de la Cuenta de Gastos Inicial y/o, en su caso, la Cuenta del Fondo Adicional que tenga una función análoga, hasta el Importe de la Cuenta de Gastos Inicial, para pagar los Gastos de Préstamos Iniciales.
3. La dotación de la Cuenta de Anticipos Judiciales Inicial y/o, en su caso, la Cuenta del Fondo Adicional que tenga una función análoga, hasta el Importe Mínimo de la Cuenta de Anticipos Judiciales Inicial.
4. En caso de que no se hubiera atendido a través de la Cuenta de Anticipos Judiciales Inicial, la Cuenta de Gastos Inicial y/o la Cuenta de Costes de Estructura Inicial, el pago de los intereses generados por los anticipos de Devolución, Gastos de Préstamos Iniciales y/o Costes de Estructura Iniciales efectuados por los Bonistas, así como los intereses de los importes adelantados por los Bonistas Adicionales.
5. En caso de que no se hubiera atendido a través de la Cuenta de Anticipos Judiciales Inicial, la Cuenta de Gastos Inicial y/o la Cuenta de Costes de Estructura Inicial, el pago del reembolso del principal de los anticipos de Devoluciones, Gastos de Préstamos Iniciales y/o Costes de Estructura Iniciales efectuados por los Bonistas, así como los importes adelantados por los Bonistas Adicionales.
6. El pago de la Amortización de Bonos Iniciales y el Importe de Amortización del Crédito y/o, en su caso, de los Bonos Adicionales y/o Créditos Adicionales.
7. El pago del Interés Extraordinario de Bonos Iniciales y el Interés Variable del Crédito y/o, en su caso, de los Bonos Adicionales y/o Créditos Adicionales.

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:

- Los Recursos Disponibles del Fondo se aplicarán a los distintos conceptos mencionados, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago en el mismo nivel de prelación.
- Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente Fecha de Pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto de que se trate.
- Las cantidades debidas por el Fondo en relación con los Bonos y el Crédito para el pago del Importe del Ajuste y/o, en su caso los Créditos Adicionales que no hayan sido abandonados en su respectiva Fecha de Pago no devengarán intereses adicionales.

**Orden de Prolación de Pagos de Liquidación:**

En el caso de liquidación del Fondo los Recursos Disponibles del Fondo, serán aplicados a los siguientes conceptos (en adelante, el "Orden de Prolación de Pagos de Liquidación"):

1. Pago de los Costes de Estructura Iniciales y/o, en su caso, los costes de estructura que se determinen en la Escritura Complementaria.
2. Pago de los Gastos de Préstamos Iniciales y/o, en su caso, los gastos de los Préstamos Iniciales y/o, en su caso, los gastos de los Préstamos Adicionales.
3. Pago de las Devoluciones y/o, en su caso, las cantidades que se determinen en la Escritura Complementaria.
4. En caso de que no se hubieran atendido a través de la Cuenta de Anticipos Judiciales Inicial, la Cuenta de Gastos Inicial y/o la Cuenta de Costes de Estructura Inicial, el pago de los intereses generados por los anticipos de Devoluciones, Gastos de Préstamos Iniciales y/o Costes de Estructura Iniciales efectuados por los Bonistas, así como los intereses de los importes adelantados por los Bonistas Adicionales.



5. En caso de que no se hubiera atendido a través de la Cuenta de Anticipos Judiciales Inicial, la Cuenta de Gastos Inicial y/o la Cuenta de Costes de Estructura Inicial, el pago del reembolso del principal de los anticipos de Devoluciones, Gastos de Préstamos Iniciales y/o Costes de Estructura iniciales efectuados por los Bonistas, así como los importes adelantados por los Bonistas Adicionales.
6. Dotación de la Reserva de Gastos de Liquidación.
7. El pago del Importe de Amortización de Bonos iniciales y/o, en su caso, de los Créditos Adicionales.
8. Pago del interés Extraordinario de Bonos Iniciales y el Interés Variable del Crédito y/o, en su caso, de los Bonos Adicionales y/o Créditos adicionales.

En el supuesto de que los Recursos Disponibles no fueran suficientes para abonar alguno de los importes mencionados en los apartados anteriores, los Recursos Disponibles del Fondo se aplicarán a los distintos conceptos mencionados, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago en el mismo nivel de prelación.

**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**

CaixaBank, S.A. (anteriormente Bankia, S.A.) no percibe remuneración alguna en contraprestación a los servicios indelegables que lleva a cabo como administrador de los activos titulizados.

Por otro lado, Servihabitat ServiciosInmobiliarios, S.L.U. actuará como Servicer en relación con la gestión de los Préstamos Iniciales. El Fondo estará obligado al pago de los honorarios del Servicer por los servicios prestados bajo el Contrato de Administración Inicial, que se corresponderá con los Servicios y los Servicios de Asistencia y Colaboración.

**g) Agente Financiero del Fondo**

La Sociedad Gestora al objeto de centralizar la operativa financiera del Fondo realizó inicialmente con Bankia (Nota 7) un contrato de agencia financiera (en adelante el Agente Financiero), con la intención de realizar el servicio financiero de la Emisión de Bonos Iniciales que se emitan con cargo al Fondo y la operativa de la Cuenta de Cobros Inicial, la Cuenta de Adelanto Judiciales Inicial, la Cuenta de Tesorería Inicial, la Cuenta de Gastos Iniciales, la Cuenta de Gastos para Facturas Iniciales, la Cuenta de Gastos para Adelantos Inicial y la Cuenta de Costes de Estructura Inicial.

Las principales obligaciones que asumirá Bankia como Agente de Pagos Inicial contenidas en el Contrato de Agencia Financiera Inicial son resumidamente las siguientes, de conformidad con las instrucciones de la Sociedad Gestora:

- Realizará el pago de los Gastos Iniciales tras haber transferido el importe de Gastos Inicial desde la Cuenta de Tesorería Inicial a la Cuenta de Costes de Estructura Inicial usando parte de los fondos recibidos del importe de Emisión de los Bonos Iniciales.
- Realizará el pago de los Gastos de Préstamos Iniciales tras haber transferido el importe de los Gastos de Préstamos Iniciales desde la Cuenta de Tesorería Inicial a la Cuenta de Gastos Inicial usando parte de los fondos recibidos de la Emisión de Bonos Iniciales.
- Efectuará el pago de los Gastos de Préstamos Iniciales y de los Costes de Estructura Inicial de los Costes de Estructura Inicial.
- Realizará el pago de principal e intereses extraordinarios de los Bonos Iniciales y de otros importes debidos por el Fondo.

No obstante, ni la renuncia del agente de pagos ni la revocación de su designación como tal, surtirán efectos, en su caso, hasta que la designación por la Sociedad Gestora de un agente de pagos sustituto sea efectiva.

**h) Contraparte de los préstamos subordinados**

En la fecha de desembolso el Fondo recibió del Cedente un crédito mercantil, el cual no se hizo efectivo ya que el Importe del Ajuste fue a favor del Fondo.

## **i) 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) Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y normativa que la desarrolla.
- (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.
- (v) Demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

## **j) 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.05.4 y el apartado correspondiente a las notas explicativas del estado S.06, adjuntos en el Anexo I. Las cuentas anuales se han obtenido de los registros contables del Fondo y han sido formuladas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración contenidos en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la CNMV.

En cumplimiento de la legislación vigente, el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora ha formulado y aprobado estas cuentas anuales con el objeto de mostrar la imagen fiel de la situación financiera del Fondo del ejercicio 2023.

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**

Los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que desglosan en las presentes cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al periodo anterior, por lo que la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2022 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2023 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2022.

**d) Agrupación de partidas**

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

**e) Elementos recogidos en varias partidas**

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

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

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

**a) Empresa en funcionamiento.**

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

**b) Reconocimiento de ingresos y gastos**

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

**c) Corriente y no corriente**

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

**d) Activos dudosos**

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

Se consideran activos fallidos aquéllos instrumentos de deuda y derechos de crédito, vencidos o no, para los que después de un análisis individualizado se considere remota su recuperación y proceda darlos de baja del activo. El importe de los activos fallidos se recoge en el estado S.05.4 Cuadro A que se adjunta en el Anexo I 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 derechos de crédito que dispone el Fondo en cada momento.

**Valoración inicial**

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

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

#### Valoración posterior

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

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.

#### **f) Intereses y gastos devengados no vencidos**

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

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

#### Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Los débitos con vencimiento no superior a tres meses y que no tengan un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo sea totalmente inmaterial. En estos casos no se registrarán ingresos o gastos por los intereses devengados.

#### Repercusión de pérdidas a los pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

#### Cancelación

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

Como consecuencia de las características del Fondo y que más del 95% de los activos titulizados están clasificados como Activos Titulizados Dudosos, es difícil estimar de forma efectiva el cobro de los mismos, y por lo tanto no se puede estimar con precisión la amortización de los Bonos de Titulización durante el próximo ejercicio. Por ello, todos los Bonos de Titulización emitidos pendiente de vencer están clasificados en el pasivo no corriente del Balance.

#### **h) Comisión variable**

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

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

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

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

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

- Cuando sea positiva se utilizará en primer lugar para detraer las pérdidas de periodos anteriores que hubieran sido repercutidas a los pasivos del Fondo. El importe positivo que resulte tras dicha detracción se registrará como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del Fondo en la partida de "Dotación provisión por margen de intermediación" con cargo a la partida de "Provisión por margen de intermediación".
- Cuando resulte negativa se repercutirá, en primer lugar, contra la "Provisión por margen de intermediación" dotada en 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 instrumentos de deuda son todos los importes, principal e intereses, que la Sociedad Gestora estima que el Fondo obtendrá durante la vida del instrumento. En su estimación se considera toda la información relevante que esté disponible en la fecha de formulación de los estados financieros, que proporcione datos sobre la posibilidad de cobro futuro de los flujos de efectivo contractuales.

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

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

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

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

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

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

• **Tratamiento general**

	(%)
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 recaer el derecho real, con los siguientes criterios:

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

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

La Sociedad Gestora ajusta, al alza o a la baja, el importe que resulte de aplicar lo previsto en los apartados anteriores cuando dispone de evidencias objetivas adicionales sobre el deterioro de valor de los activos. Las operaciones de importe significativo para el Fondo se analizan individualmente. El importe de la provisión no podrá ser inferior al que resulta de la aplicación a los activos dudosos de los porcentajes mínimos de coberturas por calendario de morosidad. No obstante, durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han realizado ajustes que impliquen una cobertura diferente a la determinada con arreglo a los apartados anteriores.

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

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

La Sociedad Gestora ha calculado el deterioro de los ejercicios 2023 y 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 2023 y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales no se ha producido ningún error, ni cambio en estimaciones contables, que por su importancia relativa fuera necesario incluir en las cuentas anuales del Fondo formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora.

## 5. RIESGO ASOCIADO CON ACTIVOS FINANCIEROS

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

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

### Riesgo de mercado

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

- Riesgo de tipo de interés

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

### Riesgo de liquidez

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

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

Asimismo, a fin de gestionar este riesgo desde la constitución pueden disponerse de mecanismos minimizadores del mismo, como préstamos subordinados, con objeto de atender la posible dificultad del Fondo de disponer los fondos líquidos como consecuencia del posible desfase entre los ingresos procedentes de los activos titulizados y los importes a satisfacer por compromisos asumidos. En la Nota 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 2023 y 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 2023 y 31 de diciembre de 2022 se presenta en el Estado S.05.1 (Cuadro F) del Anexo I de la memoria.

### Riesgo de crédito

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

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

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



El siguiente cuadro muestra la exposición total al riesgo de crédito al cierre de los ejercicios 2023 y 2022:

	Miles de euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Activos titulizados	256.653	312.454
Otros activos financieros	-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	18.857	27.976
<b>Total riesgo</b>	<b>275.510</b>	<b>340.430</b>

## 6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de la cartera de activos financieros a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Miles de euros		
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	No corriente	Corriente	Total
Activos titulizados			
Certificados de transmisión de hipoteca	24.226	1.558	25.784
Otros	1	1	2
Activos dudosos - principal	79.840	156.224	236.064
Activos dudosos - intereses	-	243	243
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(3.894)	(1.770)	(5.664)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	85	85
Intereses vencidos e impagados	-	139	139
	<u>100.173</u>	<u>156.480</u>	<u>256.653</u>
Otros activos financieros			
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>	<b>100.173</b>	<b>156.480</b>	<b>256.653</b>

	Miles de euros		
	No corriente	31.12.2022 Corriente	Total
Activos titulizados			
Certificados de transmisión de hipoteca	23.618	2.811	26.429
Otros	-	540	540
Activos dudosos - principal	105.117	187.062	292.179
Activos dudosos - intereses	-	146	146
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(4.923)	(1.996)	(6.919)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	32	32
Intereses vencidos e impagados	-	47	47
	<u>123.812</u>	<u>188.642</u>	<u>312.454</u>
Otros activos financieros			
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>123.812</u>	<u>188.642</u>	<u>312.454</u>

## 6.1 Activos titulizados

Los activos titulizados tienen las siguientes características:

- El Fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Cada Certificado de Transmisión de Hipoteca Inicial (i) representa una participación sobre el cien por ciento (100%) del principal pendiente de reembolso, intereses ordinarios y de demora y demás conceptos pagaderos por los Deudores Iniciales y/o avalistas recogidos en los Préstamos Hipotecarios Participados Iniciales.
- Cada Certificado de Transmisión de Hipoteca Inicial devenga un tipo de interés, tanto ordinario como de demora, igual al tipo de interés nominal (ya sea, según resulte aplicable, ordinario o de demora) que devengue, en cada momento, el correspondiente Préstamo Hipotecario Participado Inicial.
- Atribuye a sus titulares el derecho a percibir cualesquiera otros importes, activos o derechos accesorios, tales como comisiones, indemnizaciones derivadas de pólizas de seguro, pagos efectuados por posibles garantes, pagos derivados de ejecuciones o posibles procesos concursales, así como cualesquiera otros ingresos efectivamente percibidos por Bankia imputables al Préstamo Hipotecario Participado Inicial en cuestión.
- Asimismo, Bankia ha transmitido a LSFII, quién ha adquirido, los derechos económicos de determinados préstamos y otros derechos de crédito no hipotecarios y determinadas líneas de crédito con garantía hipotecaria totalmente dispuestas.

El movimiento de los activos titulizados durante los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguientes

	Miles de euros			
	Saldo inicial	2023		Saldo final
		Adiciones	Disminuciones	
Activos titulizados				
Certificados de transmisión de hipoteca	26.429	-	(645)	25.784
Otros	540	-	(538)	2
Activos dudosos – principal	292.179	-	(56.115)	236.064
Activos dudosos – intereses	146	97	-	243
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(6.919)	-	1.255	(5.664)
Intereses y gastos devengados no vencidos	32	9.686	(9.633)	85
Intereses vencidos e impagados	47	92	-	139
	<u>312.454</u>	<u>9.875</u>	<u>(65.676)</u>	<u>256.653</u>

	Miles de euros			
	2022			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Activos titulizados				
Certificados de transmisión de hipoteca	22.785	3.644	-	26.429
Otros	31	509	-	540
Activos dudosos – principal	364.897	-	(72.718)	292.179
Activos dudosos – intereses	86	60	-	146
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(8.460)	1.541	-	(6.919)
Intereses y gastos devengados no vencidos	29	53.940	(53.937)	32
Intereses vencidos e impagados	28	19	-	47
	<u>379.396</u>	<u>59.713</u>	<u>(126.655)</u>	<u>312.454</u>

Al 31 de diciembre de 2023 la tasa de amortización anticipada del conjunto de las certificados de transmisión de hipoteca fue del 14,92% (2022: 16,22%).

	Miles de euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Saldo inicial	(6.919)	(8.460)
Dotaciones	-	-
Recuperaciones	1.255	1.541
Reversión fallidos	-	-
Trasposos a fallidos	-	-
Saldo final	<u>(5.664)</u>	<u>(6.919)</u>

Al 31 de diciembre de 2023, el tipo de interés medio de la cartera de activos titulizados ascendía al 3,83% (2022: 1,58%), con un tipo nominal máximo del 12,85% (2022: 12,85%) y mínimo del 0,00% (2022: 0%).

Durante el ejercicio 2023 se han devengado intereses de activos titulizados por importe de 49.618 miles de euros (2022: 53.940 miles de euros). Al 31 de diciembre de 2023, 85 miles de euros (2022: 32 miles de euros) se encuentran pendientes de vencimiento y 139 miles de euros (2022: 47 miles de euros) se encuentran vencidos e impagados, estando registrados en el epígrafe “Activos titulizados” del activo del balance.

Al 31 de diciembre de 2023 figuran anticipos de efectivos como consecuencia del proceso judicial de algunos Activos Titulizados que componen la cartera por importe de 32.061 miles de euros (2022: 37.536 miles de euros) registrados en el epígrafe “Otros-Ajustes por periodificaciones” del balance, hasta que finalicen dichos procesos judiciales.

A 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 el movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito ha sido el siguiente:

Durante el 2023 la ganancia imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionada con los activos deteriorados es de 1.255 miles de euros (2022: ganancia de 1.540 miles de euros) registrada en el epígrafe “Deterioro neto de activos titulizados” que se compone de:

	Miles de euros	
	2023	2022
Deterioro activos titulizados	-	-
Reversión del deterioro	1.255	1.540
Beneficio (pérdida) neta procedente de activos fallidos	-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-
Deterioro neto activos titulizados	<u>1.255</u>	<u>1.540</u>

A 31 de diciembre de 2023, el importe nominal de los activos titulizados impagados cuya garantía es superior a su valor en libros, y por lo tanto, para los que no se calcula el deterioro, es de 304.274 miles de euros (2022: 271.703 miles de euros) y el importe de los activos titulizados impagados cuya garantía es inferior a su valor en libros, para los que se calcula deterioro, es de 32.829 miles de euros (2022: 29.846 miles de euros).

La "Recuperación de intereses no reconocidos" correspondientes a los intereses de los activos titulizados clasificados como dudosos en el ejercicio 2023 ha ascendido a 11.535 miles de euros (2022: 9.803 miles de euros).

Ni al 31 de diciembre de 2023 ni al 31 de diciembre de 2022 se han realizado reclasificaciones de activos.

El desglose por vencimientos de los "Activos titulizados", al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, sin considerar, en su caso, las correcciones de valor por deterioro de activos, los intereses vencidos e impagados y los intereses devengados (incluidos los de activos dudosos) se muestra a continuación:

	Miles de euros							Total
	2023							
	2024	2025	2026	2027	2028	2029-2033	Resto	
Activos titulizados	157.783	26.976	26.149	25.106	24.174	1.662	-	261.850

	Miles de euros							Total
	2022							
	2023	2024	2025	2026	2027	2028 a 2032	Resto	
Activos titulizados	190.413	23.702	20.716	17.603	14.296	34.490	17.928	319.148

## 7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo que figura en el balance al 31 de diciembre se corresponde con el efectivo depositado en el Agente Financiero (ver Nota 1.g) como materialización de una Cuenta de cobros inicial (se incorporan la totalidad de los cobros procedentes de los activos titulizados que componen la cartera); una cuenta de Adelantos Judiciales Inicial (donde se depositan todas las cantidades recibidas como consecuencia de cesiones de remate realizadas en el contexto de los procedimientos de ejecución hipotecaria de los Préstamos Iniciales); Cuenta de Tesorería Inicial (se emplea para realizar todos los pagos del Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación); una Cuenta de Gastos Iniciales (en la cual se depositará el importe de los Gastos de Préstamos Iniciales para su posterior transferencia a la Cuenta de Gastos para Factura Inicial y/o la Cuenta de Gastos para Adelantos Inicial); una Cuenta de Gastos para Facturas Inicial (a través de la cual se pagará los Gastos de Préstamos Iniciales en que incurra o que deba reembolsar el Fondo que se hayan facturado o se hayan devengados y que, por lo tanto, no constituyan anticipos de gastos a proveedores de Servicios); una Cuenta de Gastos para Adelantos Inicial (que será empleada por el Fondo para pagar, a medida en que vayan generándose, aquellos anticipos de Gastos de Préstamos Iniciales a realizar por el Fondo aquellos proveedores de servicios que corresponda); una Cuenta de Costes de Estructura Inicial (con la que se pagará los Gastos Iniciales, los Gastos Ordinarios y los Gastos Extraordinarios, así como, cualquier otro gasto o coste de Fondo que no se corresponda con los Gastos de Préstamos Iniciales que deba pagar el Fondo).

El detalle de este epígrafe del activo del balance al 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	Miles de euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Cuenta de Tesorería Inicial - CaixaBank	4	527
Cuenta de Cobros Inicial - CaixaBank	12.844	19.767
Cuenta de Costes de Estructura Inicial - CaixaBank	855	1.428
Cuenta de Adelantos Judiciales Inicial - CaixaBank	3.969	4.931
Cuenta de Gastos Inicial - CaixaBank	1.185	1.323
Cuenta de Gastos para Facturas - CaixaBank	-	-
Cuenta de Gastos para Adelantos Inicial - CaixaBank	-	-
Tesorería	18.857	27.976

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no existen intereses devengados pendientes de cobro de la Cuenta de tesorería por importe significativo, para ambos ejercicios.

## 8. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de pasivos financieros a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Miles de euros		
	31.1.2.2023		
	No corriente	Corriente	Total
Obligaciones y otros valores emitidos			
Series no subordinadas	151.760	-	151.760
Series subordinadas	-	-	-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	-	-
Intereses vencidos e impagados	-	-	-
	<u>151.760</u>	<u>-</u>	<u>151.760</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Otros pasivos financieros			
Otros	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	Miles de euros		
	31.12.2022		
	No corriente	Corriente	Total
Obligaciones y otros valores emitidos			
Series no subordinadas	242.867	-	242.867
Series subordinadas	-	-	-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	-	-
Intereses vencidos e impagados	-	-	-
	<u>242.867</u>	<u>-</u>	<u>242.867</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Otros pasivos financieros			
Otros	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

La vida residual de las obligaciones y otros valores negociables emitidos por el Fondo, por intervalos, a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 se presenta en el Estado S.05.2 (Cuadro C) del Anexo I 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 negociables

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de Bonos de Titulización de Activos agrupados en un único tramo, que tiene las siguientes características:

Importe nominal de la Emisión	507.600.000 euros
Número de Bonos:	5.076
Importe nominal unitario y valor de reembolso	100.000 euros

Los bonos iniciales no devengarán interés nominal ordinario, pero en caso de que se produzca los eventos extraordinarios descritos en el apartado 16.6 de la Escritura de Constitución y de los Pagos Extraordinarios a los Bonistas Iniciales de conformidad con la Estipulación 16.4 de la Escritura de Novación, igual al importe que resulte de deducir de los recursos disponibles, los conceptos (i) al (vi) del Orden de Prelación de Pagos.

Al no cotizar en un mercado secundario, los Bonos carecen de calificación crediticia de las Agencias de Calificación.

### Amortización de los bonos

Los Bonos iniciales serán amortizados (sin perjuicio de los Pagos Extraordinarios a los Bonistas Iniciales de conformidad con la Estipulación 16.4 de la Escritura de Novación) en cada Fecha de Pago por un importe equivalente a la menor entre la proporción para Bonos iniciales de los recursos disponibles en dicha Fecha de Pago una vez se hayan deducido los importes correspondientes a los apartados (i) al (v) del Orden de Prelación de Pagos; y el Saldo Nominal Pendiente de los Bonos Iniciales.

De acuerdo con los supuestos previstos anteriormente, durante el ejercicio 2023 se ha procedido a la amortización parcial en el saldo de los Bonos de Titulización de Activos por importe de 91.107 miles de euros (2022: 110.194 miles de euros).

### 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.

El movimiento de los bonos durante los ejercicios 2023 y 2022, sin considerar las correcciones, ha sido el siguiente:

	Miles de euros		Miles de euros	
	31.12.2023		31.12.2022	
	Series no subordinadas	Series subordinadas	Series no subordinadas	Series subordinadas
Saldo inicial	242.867	-	353.062	-
Amortización	(91.107)	-	(110.195)	-
Saldo final	151.760	-	242.867	-

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

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han devengado intereses de los bonos de titulización, tal y como se ha indicado anteriormente.

## 8.2 Crédito Mercantil

La Sociedad Gestora ha celebrado, en nombre y representación del Fondo, un contrato de crédito por importe de 15.000 miles de euros sin disponer, que se destina a financiar el pago del Importe del Ajuste en caso de que este resultase a pagar por el Fondo. La cantidad dispuesta del Contrato para el Pago de dicho importe será depositada en la Cuenta de Tesorería Inicial y abonado en la fecha que corresponda de conformidad con el Contrato. El crédito no pagará interés nominal ordinario, sino un interés variable detallado en la estipulación 16.3 de la Escritura de Constitución. Dicho préstamo nunca ha sido dispuesto.

## 9. LIQUIDACIONES INTERMEDIAS

### 9.1 Liquidaciones de Cobro y pagos

El resumen de las liquidaciones de cobros y pagos habidas a lo largo de los ejercicios 2023 y 2022 se presentan a continuación:

<i>Liquidación de cobros y pagos del periodo</i>	Miles de euros	
	Ejercicio 2023 Real	Ejercicio 2022 Real
<u>Activos titulizados:</u>		
Cobros por amortizaciones ordinarias (*)	19.833	28.994
Cobros por amortizaciones anticipadas	38.036	58.726
Cobros por intereses ordinarios	9.119	6.819
Cobros por intereses previamente impagados	12.049	9.980
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	36.114	41.327
Otros cobros en efectivo	-	-
<u>Series emitidas clasificadas en el Pasivo</u>		
Pagos por amortización ordinaria (Serie única)	81.016	97.082
Pagos por amortización anticipada (Serie única)	10.091	13.113
Pagos por intereses ordinarios (Serie única)	-	-
Pagos por amortizaciones inicial (Serie única)	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Serie única)	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie única)	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	-	-
Otros pagos del período	-	-

(\*) Se incluyen 17.658 miles de euros durante el ejercicio 2023 (2022: 27.215 miles de euros) correspondientes a anticipos de efectivos como consecuencia del proceso judicial de algunos activos titulizados (Nota 6.1).

Los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han formulado las presentes cuentas anuales sin incluir, en el cuadro anterior, la información contractual sobre los cobros y pagos que estaban previstos en la escritura de constitución del Fondo, atendiendo al hecho de que este hecho no está contemplado en la escritura de constitución del fondo.

A continuación, se incluye la información de cada una de las liquidaciones intermedias practicadas a los pasivos durante los ejercicios 2023 y 2022:

<u>Liquidación de pagos de las liquidaciones intermedias</u>	Ejercicio 2023			
	Miles de euros			
	16/01/2023	14/04/2023	14/07/2023	14/10/2023
Pagos por amortización ordinaria Bono	18.107	20.702	22.240	19.967
Pagos por intereses ordinarios Bono	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas Bono	-	-	-	10.091
Pagos por amortización previamente impagada Bono	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados Bono	-	-	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-	-	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	-	-	-	-
Otros pagos del período	-	-	-	-

Liquidación de pagos de las liquidaciones intermedias	Ejercicio 2022			
	Miles de euros			
	14/01/2022	12/04/2022	14/07/2022	14/10/2022
Pagos por amortización ordinaria Bono	15.585	29.049	29.300	23.148
Pagos por intereses ordinarios Bono	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas Bono	-	-	-	13.113
Pagos por amortización previamente impagada Bono	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados Bono	-	-	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-	-	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	-	-	-	-
Otros pagos del período	-	-	-	-

Durante los ejercicios 2023 y 2022 el Fondo no ha abonado importe alguno al cedente en concepto de margen de intermediación del Fondo.

Durante los ejercicios 2023 y 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
Saldo al 31 de diciembre de 2021	18.996	-	-
Comisión variable (cuenta de pérdidas y ganancias)	-	-	-
Dotación provisión por margen de intermediación	38.853	-	-
Repercusión de (pérdidas) ganancias	-	-	-
Comisión variable pagada en el ejercicio	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	57.849	-	-
Comisión variable (cuenta de pérdidas y ganancias)	-	-	-
Dotación provisión por margen de intermediación	33.200	-	-
Repercusión de (pérdidas) ganancias	-	-	-
Comisión variable pagada en el ejercicio	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	91.049	-	-

## 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.



Como consecuencia de la Ley 13/2023 de 24 de mayo, para aquellos periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2024, se elimina la excepción de la aplicación de la regla de limitación a la deducibilidad de los gastos financieros a los fondos de titulización que estaba recogida en el artículo 16 de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre del IS. Los Administradores de la Sociedad están valorando el impacto que pudiera tener en el Fondo.

## **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 instrumentos financieros han sido valorados a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, en base a los criterios recogidos en la Nota 3 de estas cuentas anuales, los cuales no difieren de forma significativa del valor razonable de dichos instrumentos.

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2023 han sido 27 miles de euros (2022: 27 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 2023 y a 31 de diciembre de 2022, el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales. Asimismo, durante los ejercicios 2023 y 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 2023 y a 31 de diciembre de 2022, como los pagos realizados a dichos proveedores durante los ejercicios 2023 y 2022, cumplen o han cumplido con los límites legales de aplazamiento.

Con Fecha 6 de agosto de 2020 se realizó una Escritura de Novación Modificativa y no extintiva por la cual se modificaban una serie de estipulaciones de la Escritura de Constitución para que con el asesoramiento del Asset Manager se realicen pagos a los Bonistas Iniciales en concepto de pago extraordinario como parte de la amortización de los Bonos Iniciales y/o, en su caso, del Interés Extraordinario ("Pagos Extraordinarios a los Bonistas Iniciales")

## **12. HECHOS POSTERIORES**

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

**ANEXO I**

**a la Memoria del ejercicio 2023**

**(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

VERDE IBERIA LOANS, FT

S.05.1

Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2023

Entidades cedentes de los activos titulizados: LSFI VERDE FINANCE S.a. r. l.

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO A

Ratios (%)	Situación actual 31/12/2023				Situación cierre anual anterior 31/12/2022				Hipótesis incluidas (último ejercicio)			
	Tasa de activos dudosos	Tasa de falido	Tasa de recuperación fallidos	Tasa de amortización anticipada	Tasa de activos dudosos	Tasa de falido	Tasa de recuperación fallidos	Tasa de amortización anticipada	Tasa de activos dudosos	Tasa de falido	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	0401	0421	0441	1381	1401	1421	1441	2381	2401	2421	2441
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 futuro	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
					94,19	0,00	0,00	0,00	94,26	0,00	0,00	0,00

Denominación Fondos: VERDE IBERIA LOANS, FT	S.05.1
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Fecha: 31/12/2023	
Entidades cedentes de los activos titulizados: LSPFI VERDE FINANCE S.a.r.l.	

**INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS**

**CUADRO B**

Total Impagos (miles de euros)	Nº de activos		Importe impagado		Total		Deuda Total									
	Principal pendiente vencido	Intereses devengados en contabilidad	Intereses devengados en contabilidad	Intereses intercurridos en contabilidad	Principal pendiente no vencido	Otros importes	Valor garantizado	% Deuda / v. Titulación								
Hasta 1 mes	0460	151	0467	8	0474	40	0481	0	0488	49	0495	5.881	0	0509	5.930	
De 1 a 3 meses	0461	111	0468	16	0475	99	0482	0	0489	115	0496	3.968	0	0510	4.084	
De 3 a 6 meses	0462	83	0469	21	0476	79	0483	68	0490	168	0497	2.879	0	0511	3.047	
De 6 a 9 meses	0463	87	0470	23	0477	46	0484	153	0491	221	0498	1.962	0	0512	2.183	
De 9 a 12 meses	0464	91	0471	41	0478	37	0485	178	0492	256	0499	989	0	0513	1.245	
Más de 12 meses	0465	5.054	0472	74.662	0479	81	0486	38.667	0493	113.410	0500	137.940	0	0514	251.350	
<b>Total</b>	0466	<b>5.577</b>	0473	<b>74.772</b>	0480	<b>382</b>	0487	<b>39.066</b>	0494	<b>114.220</b>	0501	<b>159.620</b>	0508	0	<b>1515</b>	<b>287.840</b>

Impagos con garantía real (miles de euros)	Nº de activos		Importe impagado		Total		Deuda Total		Valor garantizado		Valor Garantizado con Titulación > 2 años		% Deuda / v. Titulación									
	Principal pendiente vencido	Intereses devengados en contabilidad	Intereses devengados en contabilidad	Intereses intercurridos en contabilidad	Principal pendiente no vencido	Otros importes	Deuda Total	Valor garantizado	Valor Garantizado con Titulación > 2 años	% Deuda / v. Titulación												
Hasta 1 mes	0515	151	0522	8	0529	40	0536	0	0543	49	0550	5.881	0	0564	5.930	0571	28.632	0578	28.632	0584	20,71	
De 1 a 3 meses	0516	111	0523	16	0530	99	0537	0	0544	115	0551	3.968	0	0565	4.084	0572	18.920	0579	18.920	0585	21,58	
De 3 a 6 meses	0517	83	0524	21	0531	79	0538	68	0545	168	0552	2.879	0	0566	3.047	0573	14.922	0580	14.922	0586	20,42	
De 6 a 9 meses	0518	87	0525	23	0532	46	0539	153	0546	221	0553	1.962	0	0567	2.183	0574	16.332	0581	16.332	0587	13,37	
De 9 a 12 meses	0519	91	0526	41	0533	37	0540	178	0547	256	0554	989	0	0568	1.245	0575	13.948	0582	13.948	0588	8,93	
Más de 12 meses	0520	5.054	0527	74.662	0534	81	0541	38.667	0548	113.410	0555	137.940	0562	0	0569	251.350	0576	752.311	0583	752.311	0589	33,41
<b>Total</b>	0521	<b>5.577</b>	0528	<b>74.772</b>	0535	<b>382</b>	0542	<b>39.066</b>	0549	<b>114.220</b>	0556	<b>153.620</b>	0563	0	0570	<b>267.840</b>	0577	<b>845.065</b>	0584	<b>845.065</b>	0590	<b>31,69</b>



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

**VERDE IBERIA LOANS, FT**

<b>S.05.1</b>
<b>Denominación Fondo:</b> VERDE IBERIA LOANS, FT
<b>Denominación del compartimento:</b>
<b>Denominación de la gestora:</b> Titulización de Activos, SGFT, S.A.
<b>Estados agregados:</b> NO
<b>Fecha:</b> 31/12/2023
<b>Entidades cedentes de los activos titulizados:</b> LSFII VERDE FINANCE S.a. r. l.

**INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS**

**CUADRO C**

Vida residual de los activos titulizados (millas de euros)	Principal pendiente		
	Situación actual 31/12/2023	Situación cierre anual anterior 31/12/2022	Situación inicial 30/07/2019
Inferior a 1 año	0600 17.541	1600 17.119	2600 18.100
Entre 1 y 2 años	0601 3.695	1601 3.613	2601 1.641
Entre 2 y 3 años	0602 3.495	1602 4.100	2602 3.169
Entre 3 y 4 años	0603 4.208	1603 4.529	2603 4.164
Entre 4 y 5 años	0604 4.470	1604 5.254	2604 5.168
Entre 5 y 10 años	0605 27.908	1605 32.387	2605 37.061
Superior a 10 años	0606 200.532	1606 252.147	2606 430.571
<b>Total</b>	<b>0607 261.849</b>	<b>1607 319.149</b>	<b>2607 499.874</b>
<b>Vida residual media ponderada (años)</b>	<b>0608 17,25</b>	<b>1608 18,17</b>	<b>2608 21,28</b>

Antigüedad	Situación actual 31/12/2023	Situación cierre anual anterior 31/12/2022	Situación inicial 30/07/2019
Antigüedad media ponderada (años)	0609 14,42	1609 13,50	2609 9,99

Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT	S.05.1
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Fecha: 31/12/2023	
Entidades cedentes de los activos titulizados: LSEI VERDE FINANCE S.a. r. l.	

**INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS**

**CUADRO D**

Importe pendiente activos titulados / Valor garantizado (millas de euros)	Situación actual 31/12/2023		Situación cierre anual anterior 31/12/2022		Situación inicial 30/09/2019						
	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente					
0% - 40%	0520	4.262	0630	114.321	1620	4.370	1630	135.510	2620	5.062	196.845
40% - 60%	0621	1.270	0631	82.742	1621	1.563	1631	101.136	2621	2.437	163.387
60% - 80%	0622	693	0632	49.089	1622	865	1632	63.189	2622	1.430	109.057
80% - 100%	0623	73	0633	7.012	1623	85	1633	8.183	2623	167	15.814
100% - 120%	0624	29	0634	4.376	1624	36	1634	5.213	2624	50	6.830
120% - 140%	0625	19	0635	2.500	1625	31	1635	3.993	2625	38	4.919
140% - 160%	0626	5	0636	864	1626	5	1636	864	2626	9	1.341
superior al 160%	0627	9	0637	941	1627	10	1637	1.056	2627	15	1.677
<b>Total</b>	<b>0628</b>	<b>6.360</b>	<b>0638</b>	<b>261.044</b>	<b>1628</b>	<b>6.965</b>	<b>1638</b>	<b>319.144</b>	<b>2628</b>	<b>9.208</b>	<b>499.809</b>
<b>Media ponderada (%)</b>	<b>0639</b>	<b>47,62</b>	<b>0649</b>	<b>16,39</b>	<b>1639</b>	<b>48,16</b>	<b>1649</b>	<b>40,38</b>	<b>2639</b>	<b>26,39</b>	<b>26,49</b>



Dirección General de Mercados  
Edison, 4, 28005 Madrid, España  
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

**VERDE IBERIA LOANS, FT**

<b>S.05.1</b>
<b>Denominación Fondo:</b> VERDE IBERIA LOANS, FT
<b>Denominación del compartimento:</b>
<b>Denominación de la gestora:</b> Titulización de Activos, SGFT, S.A.
<b>Estados agregados:</b> NO
<b>Fecha:</b> 31/12/2023
<b>Entidades cedentes de los activos titulizados:</b> LSFii VERDE FINANCE S.a. r. l.

**INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS**

**CUADRO E**

Tipo de interés de los activos titulizados (R)	Situación actual		Situación cierre anual anterior		Situación inicial 30/07/2019	
	31/12/2023		31/12/2022			
Tipo de interés medio ponderado	0650	3,83	1650	1,58	2650	1,65
Tipo de interés nominal máximo	0651	12,85	1651	12,85	2651	12,85
Tipo de interés nominal mínimo	0652	0,00	1652	0,00	2652	0,00

Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT

Denominación del compartimento:

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

Fecha: 31/12/2023

Entidades cedentes de los activos titulizados: LSPFI VERDE FINANCE S.a. r.l.

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO F

Destinación geográfica activos titulizados (valor de euro)	Situación actual 31/12/2023		Situación cierre anual anterior 31/12/2022		Situación inicial 30/07/2019		
	Nº de acciones voto	Principal pendiente	Nº de acciones voto	Principal pendiente	Nº de acciones voto	Principal pendiente	
Andalucía	997	0683	34.582	1.086	1.321	2683	58.305
Aragón	42	0684	1.643	45	51	2684	2.549
Asturias	17	0685	723	18	27	2685	1.425
Bélgica	214	0686	7.111	257	359	2686	17.738
Canarias	278	0687	13.075	330	439	2687	23.880
Cantabria	27	0688	1.150	29	42	2688	2.461
Castilla-León	307	0689	3.398	114	140	2689	6.176
Castilla-La Mancha	271	0690	8.821	286	362	2690	15.218
Cataluña	1.439	0691	68.828	1.555	2.142	2691	137.123
Ceuta	3	0692	47	3	3	2692	230
Extremadura	28	0693	883	33	47	2693	1.221
Galicia	37	0694	2.258	41	57	2694	4.180
Madrid	855	0695	49.297	938	1.259	2695	94.366
Mejilla	3	0696	75	3	3	2696	75
Murcia	463	0697	13.928	493	628	2697	26.048
Navarra	6	0698	484	6	8	2698	641
La Rioja	44	0699	794	48	61	2699	2.532
Comunidad Valenciana	1.520	0700	54.063	1.750	2.353	2700	103.653
País Vasco	16	0701	850	18	19	2701	1.552
<b>Total España</b>	<b>6.437</b>	<b>0702</b>	<b>261.840</b>	<b>7.052</b>	<b>9.321</b>	<b>2702</b>	<b>499.874</b>
Otros países Unión Europea	0	0703	0	0	0	2703	0
Resto	0	0704	0	0	0	2704	0
<b>Total general</b>	<b>6.437</b>	<b>0705</b>	<b>261.840</b>	<b>7.052</b>	<b>9.321</b>	<b>2705</b>	<b>499.874</b>





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

**VERDE IBERIA LOANS, FT**

Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT S.05.1  
 Denominación del compartimento:  
 Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFI, S.A.  
 Estados agregados: NO  
 Fecha: 31/12/2023  
 Entidades cedentes de los activos titulizados: LSFI VERDE FINANCE S.a. r.l.

**INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS**

**CUADRO G**

Concentración	Situación actual 31/12/2023		Situación datos anual anterior 31/12/2022		Situación inicial 30/07/2019	
	Porcentaje	CME	Porcentaje	CME	Porcentaje	CME
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	0710	1,38	1710	1,23	2710	0,92
Sector	0711	0,72	1711	1,712	2711	2712





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

VERDE IBERIA LOANS, FT

Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT	S.05.2
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFI, S.A.	
Estados agregados: NO	
Periodo de la declaración: 31/12/2023	
Mercados de cotización de los valores emitidos:	

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO B

Símbolo	Índice de riesgo		Índice de referencia	Margen	Tipo aplicado	Intereses		Sete devenga Intereses en el periodo	Principal pendiente		Comisiones de valor por resepación de pérdidas
	Denominación del instrumento	Grado de subordenación				Intereses Acumulados	Intereses Impagados		Principal no vencido	Principal Impagado	
E50305441000	BCNCO INICIAL	NS	NO APLICA	0,00	0,00	0734	0735	0743	0736	0738	0739
						0	0	NO	151.760	0	0
<b>Total</b>						0740	0741	0	0743	0745	0746
						151.760	0		151.760	151.760	0

Tipo de interés más ponderado de las obligaciones y otros valores emitidos (%)	Situación actual 31/12/2023	Situación clase anual anterior 31/12/2022	Situación inicial 30/07/2019
	0747	0748	0749
	0,00	0,00	0,00





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

**VERDE IBERIA LOANS, FT**

Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT	S.05.2
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Periodo de la declaración: 31/12/2023	
Mercados de cotización de los valores emitidos:	

**INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS**

Símbolo	Denominación Serie	Fecha último cambio de calificación crediticia	Agencia de calificación crediticia (2)	Calificación	
				Situación a:30/01/2023	Situación desde: 31/12/2022
0790			0761	0762	0763
					Situación desde: 30/07/2019
					0764



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

**VERDE IBERIA LOANS, FT**

Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT	S.05.2
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFI, S.A.	
Estados agregados: NO	
Periodo de la declaración: 31/12/2023	
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 (millas de euros)			
	Situación actual 31/12/2023	Situación cierre anual anterior 31/12/2022	Principal pendiente Situación cierre anual anterior 31/12/2022	Situación Inicial 30/07/2019
Inferior a 1 año	0765	1765		2765
Entre 1 y 2 años	0766	1766		2766
Entre 2 y 3 años	0767	1767		2767
Entre 3 y 4 años	0768	1768		2768
Entre 4 y 5 años	0769	1769		2769
Entre 5 y 10 años	0770	1770		2770
Superior a 10 años	0771	1771	242.867	2771
<b>Total</b>	<b>0772</b>	<b>1772</b>	<b>242.867</b>	<b>2772</b>
Vida residual media ponderada (años)	<b>0773</b>	<b>1773</b>	<b>77,05</b>	<b>2773</b>
				507.600
				507.600
				86,49

<b>Denominación Fondo:</b> VERDE IBERIA LOANS, FT	S.05.3
<b>Denominación del compartimento:</b>	
<b>Denominación de la gestora:</b> Titulización de Activos, SGFT, S.A.	
<b>Estados agregados:</b> NO	
<b>Fecha:</b> 31/12/2023	

**OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO**

**CUADRO**

Información sobre las principales creencias del Fondo		Situación actual 31/12/2023	Situación como anual pasado 31/12/2022	Situación actual 31/03/2019
<b>1</b>	<b>Importe del Fondo de Reserva constituido (miles de euros)</b>	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
<b>2</b>	<b>Importe disponible de la línea/s de liquidez (miles de euros)</b>	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
<b>3</b>	<b>Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales (miles de euros)</b>	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
<b>4</b>	<b>Subordinación de series (S/R)</b>	0791	1791	2791
4.1	Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total bonos (%)	0792	1792	2792
<b>5</b>	<b>Importe máximo de riesgo cubierto por garantías financieras adquiridas (miles de euros)</b>	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

VERDE IBERIA LOANS, FT

Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT	S.05.3
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Thulización de Activos, SGFT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Fecha: 31/12/2023	

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO B

PERMUTAS FINANCIERAS	Compartida	Periodicidad liquidación	Importe a pagar por el fondo		Importe a pagar por la contrapartida		Valor razonable (miles de euros)				Otras características	
			Tipo de interés anual	Nacional	Tipo de interés anual	Nacional	Situación actual 31/12/2023	Situación cierre anual anterior 31/12/2022	Situación inicial 30/07/2019			
	0800	0801	0802	0803	0804	0805	0806	0807	0808	0809	0810	3806
Total												





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

VERDE IBERIA LOANS, FT

Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT	S.05.3
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Fecha: 31/12/2023	

**OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO**

**CUADRO B**

GARANTÍAS FINANCIERAS EMITIDAS	Importe máximo del riesgo cubierto (mln de euros)		Valor en libros (mln de euros)		Otras características	
	Situación actual 31/12/2023	Situación cierre anual anterior 31/12/2022	Situación actual 31/12/2023	Situación cierre anual anterior 31/12/2022	Situación inicial 30/07/2019	
Préstamos hipotecarios	0811	1811	0829	1829	2829	3829
Cédulas hipotecarias	0812	1812	0830	1830	2830	3830
Préstamos a promotores	0813	1813	0831	1831	2831	3831
Préstamos a PYMES	0814	1814	0832	1832	2832	3832
Préstamos a empresas	0815	1815	0833	1833	2833	3833
Préstamos corporativos	0816	1816	0834	1834	2834	3834
Cédulas territoriales	0817	1817	0835	1835	2835	3835
Bonos de tesorería	0818	1818	0836	1836	2836	3836
Deuda subordinada	0819	1819	0837	1837	2837	3837
Créditos AAPP	0820	1820	0838	1838	2838	3838
Préstamos consumo	0821	1821	0839	1839	2839	3839
Préstamos automoción	0822	1822	0840	1840	2840	3840
Cuentas de arrendamiento financiero (leasing)	0823	1823	0841	1841	2841	3841
Cuentas a cobrar	0824	1824	0842	1842	2842	3842
Derechos de crédito futuros	0825	1825	0843	1843	2843	3843
Bonos de titulización	0826	1826	0844	1844	2844	3844
<b>Total</b>	<b>0827</b>	<b>1827</b>	<b>0845</b>	<b>1845</b>	<b>2845</b>	<b>3845</b>

Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT	S.05.5
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Fecha: 31/12/2023	

**INFORMACION RELATIVA A COMISIONES**

**CUADRO A**

Comisión	Compartida	Importe fijo (miles de euros)	Criterios de determinación de la comisión		Máximo (miles de euros)	Máximo (miles de euros)	Frecuencia de pago según folio / escritura	Condiciones iniciales folio / escritura emitido	Otras consideraciones
			Base de cálculo	% anual					
Comisión sociedad gestora	0862 Titulización de Activos, SGFT, S.A.	1862	18	2862	3862	4862	5862	7862	8862
Comisión administrador	0863 Servihabitat Servicios Inmobiliarios S.L.U.	1863		2863	3863	4863	5863	7863	8863
Comisión del agente financiero/pagos	0864	1864		2864	3864	4864	5864	7864	8864
Otras	0865	1865		2865	3865	4865	5865	7865	8865

Denominación Fondos: VERDE IBERIA LOANS, FT	S.05.5
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Fecha: 31/12/2023	

**INFORMACION RELATIVA A COMISIONES**

**CUADRO B**

Forma de cálculo		
1 Diferencia ingresos y gastos (S/N)	0866	N
2 Diferencia cobros y pagos (S/N)	0867	S
3 Otros (S/N)	0868	N
3.1 Descripción	0869	Integrado en el pago de los intereses de los bonistas
Contrapartida	0870	Bonista
Capítulo folio de emisión (sólo Fondos con folio de emisión)	0871	Cláusula 13.4 Intereses de los Bonos Iniciales

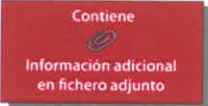
Denominada por diferencia entre ingresos y gastos (folio de cálculo)	Fecha cálculo	Total
Ingresos y gastos del periodo de cálculo	0872	
Margen de intereses	0873	
Deterioro de activos financieros (neto)	0874	
Dotaciones a provisiones (neto)	0875	
Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta	0876	
Otros ingresos y gastos excepto comisión variable y repercusión de pérdidas (ganancias)	0877	
Total ingresos y gastos excepto comisión variable, impuesto sobre beneficios y repercusión de pérdidas (ganancias) (A)	0878	
Impuesto sobre beneficios (-) (B)	0879	
Repercusión de ganancias (-) (C)	0880	
Comisión variable devengada en cuenta de pérdidas y ganancias (-) (D)	0881	
Repercusión de pérdidas (+) (-)(A)+(B)+(C)+(D)	0882	
Comisión variable pagada	0883	
Comisión variable impagada en el periodo de cálculo	0884	

Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT	S.05.5
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFI, S.A.	
Estados agregados: NO	
Fecha: 31/12/2023	

**INFORMACION RELATIVA A COMISIONES**

**CUADRO B**

Determinación diferenciada entre cobros y pagos (añar de euros)	Fecha cálculo						Total
	16/01/2023	14/04/2023	14/07/2023	16/10/2023			
Cobros y pagos del periodo de cálculo, según folleto	0885						
Saldo inicial	0886	16.108	12.265	13.373	14.749		
Cobros del periodo	0887	25.189	18.088	18.915	16.047		
Pagos por gastos y comisiones, distintas de la comisión variable	0888	0	0	0	0		
Pagos por derivados	0889	0	0	0	0		
Retención importe Fondo de Reserva	0890	0	0	0	0		
Pagos por las obligaciones y otros valores emitidos	0891	-31.220	-20.702	-22.241	-19.967		
Pagos por deudas con entidades de crédito	0892	0	0	0	0		
Resto pagos/retenciones	0893	0	0	0	0		
Saldo disponible	0894	10.078	9.652	10.047	10.828		
Liquidación de comisión variable	0895	0	0	0	0		0

	S.06
Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT	
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Fecha: 31/12/2023	
<b>NOTAS EXPLICATIVAS</b>	
 <p>Contiene Información adicional en fichero adjunto</p>	
<b>INFORME DE AUDITOR</b>	
<b>INFORME SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS DE GESTIÓN DE ACTIVOS Y DE RIESGOS</b>	



## Notas Explicativas Informes CNMV Trimestral VERDE IBERIA LOANS

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

Entidad: LSFII VERDE FINANCE S.a. r. l. Código: 153

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.

**Informe de Gestión  
para el ejercicio 2023**

## **VERDE IBERIA LOANS, FONDO DE TITULIZACIÓN**

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

VEDE IBERIA LOANS, Fondo de Titulización, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 26 de julio de 2019, comenzando el devengo de los derechos de sus activos y obligaciones de sus pasivos en la Fecha de Desembolso (26 de julio de 2019). Actuó como Agente Financiero del Fondo y banco de las cuentas del Fondo Bankia, S.A., con funciones de depositaria de los activos del Fondo y Agente de Pagos de sus obligaciones, LSFII VERDE FINANCE S.à.r.l., actúa como cedente de los derechos de crédito y estructurador de la operación.

El Fondo emitió 5.076 Bonos de Titulización Hipotecaria en una sola Serie denominada Bonos Iniciales por un importe de 507.600.000 euros que fueron suscritos por LSFII VERDE FINANCE S.à.r.l.

Los bonos están respaldados por una cartera de derechos de crédito en su mayoría impagados.

Tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas 7 días hábiles antes de los días 26 de enero, 26 de abril, 26 de julio y 26 de octubre de cada año o día hábil anterior. La primera Fecha de Pago tuvo lugar el 19 de septiembre de 2019 como consecuencia del ajuste en el precio de adquisición inicial.

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

### **Riesgo de mercado**

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

- Riesgo de tipo de interés

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

### **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 Escritura de Constitución.

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.

Adicionalmente, en la Nota 6 se indica el desglose de los activos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 2023 y 2022. Las fechas de vencimiento que se han considerado para la construcción de las tablas son las fechas de vencimiento o cancelación contractual. Los importes que se han considerado son los flujos contractuales sin descontar.

### **Riesgo de concentración**

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

La distribución geográfica según la región o comunidad donde radican los activos titulizados a 31 de diciembre de 2023 y 2022 se presenta en el Estado S.05.1 (Cuadro F) del Anexo de la memoria.

### **Riesgo de crédito**

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

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

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

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

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

## VERDE IBERIA LOANS, FONDO DE TITULIZACIÓN

### INFORMACION SOBRE EL FONDO a 31 de diciembre de 2023

#### I. CARTERA DE PRÉSTAMOS TITULIZADOS

1. Precio Actual del Activo (en euros):	261.849.000
2. Vida residual (meses):	207
3. Tasa de amortización anticipada:	14,92%
4. Tipo medio cartera:	3,83%

#### II. BONOS

	TOTAL	UNITARIO
1. Saldo vivo de Bonos por Serie:		
a) BONO INICIAL	151.760.000	30.000
2. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:		
a) BONO INICIAL		30,00%
3. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):		0,00
4. Intereses devengados no pagados		0,00
5. Intereses impagados:		0,00
6. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 2023):		
a) BONO INICIAL		0,000%
7. Pagos del periodo		
	<u>Amortización de principal</u>	<u>Intereses</u>
a) BONO INICIAL	91.108.000	0



**III. LIQUIDEZ**

1. Saldo de la Cuenta de Cobros Inicial:	12.844.000
2. Saldo de la Cuenta de Adelantos Judiciales Inicial:	3.969.000
3. Saldo de la Cuenta de Tesorería Inicial:	4.000
4. Saldo de la Cuenta de Gastos Inicial:	1.185.000
5. Saldo de la Cuenta de Gastos para Facturas Inicial:	0
6. Saldo de la Cuenta de Gastos para Adelantos Inicial:	0
7. Saldo de la Cuenta de Costes de Estructura Inicial:	855.000

**IV. PAGOS DEL PERIODO**

1. Comisiones Variables Pagadas a 2023	0
--	---

**V. COMISIÓN DE GESTIÓN**

1. Gastos producidos 2023	70.000
2. Variación 2023	8,97%

**VI. RELACIÓN CARTERA-BONOS****A) CARTERA**

Precio del Activo:	Actual	
		261.849.000

TOTAL: 261.849.000

**B) BONOS**

BONO INICIAL	
	151.760.000

TOTAL: 151.760.000

**ESTADO S.05.4**

**(este estado es parte integrante del informe de gestión)**



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

VERDE IBERIA LOANS, FT

Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT	S.05.4
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Fecha: 31/12/2023	

INFORME DE CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DEL FONDO

CUADRO A

Concepto	Mese Impago	Días Impago	Importe impagado acumulado		Ratio		Ref. Foliato
			Situación actual 31/12/2023	Situación cierre anual anterior 31/12/2022	Situación cierre anual anterior 31/12/2022	Situación cierre anual anterior 31/12/2022	
1. Activos Morosos por impagos con antigüedad igual o superior a	7000	7002	7003	235.993	7006	292.674	
2. Activos Morosos por otras razones			7004		7007		
Total Morosos			7005	235.993	7008	292.674	
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	7019	7020	7021		7024		
4. Activos Fallidos por otras razones			7022		7025		
Total Fallidos			7023		7026		
				90	7009	90.13	90.12
					7010		7015
					7011		7016
					7013		7017
					7014	91.70	90.12
					7030		7033
					7031		7034
					7032		7035

Otros ratios relevantes	Ratio		Ref. Foliato
	Situación actual 31/12/2023	Situación cierre anual anterior 31/12/2022	
	0850	2850	3850
	0851	1851	3851
	0852	1852	3852
	0853	1853	3853

Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Thulización de Activos, SGFI, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2023

**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 VERDE IBERIA LOANS, Fondo de Titulización.**

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

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

---

D. Jorge Rodrigo Mario Rangel de Alba Brunel  
Presidente

---

D. Salvador Arroyo Rodríguez  
Vicepresidente Primero

---

D. Ramón Pérez Hernández

---

D. Roberto Pérez Estrada

---

D. Juan Díez-Canedo Ruiz

---

D. Aurelio Fernández Fernández-Pacheco

---

D. Mario Alberto Maciel Castro

---

D<sup>a</sup> Elena Sánchez Álvarez

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 VERDE IBERIA LOANS, FONDO DE TITULIZACION correspondientes al ejercicio anual cerrado al 31 de diciembre de 2023, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 21 de marzo de 2024, sus miembros han procedido a suscribir el presente documento.

21 de marzo de 2024

---

D. Roberto Pérez Estrada  
Secretario Consejero