

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

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio 2019, junto  
con el Informe de Auditoría Independiente

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

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

### Informe sobre las cuentas anuales

---

#### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de AYT.7 PROMOCIONES INMOBILIARIAS I, F.T.A. (en adelante, el Fondo), gestionado por HAYA TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A.U. (en adelante, la Sociedad Gestora), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

#### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

#### Cuestiones clave de la auditoría

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

## Deterioro de los activos titulizados

### Descripción

La cartera de activos titulizados representa, al 31 de diciembre de 2019, la práctica totalidad del activo del Fondo a dicha fecha. El Fondo instrumenta dichos activos como colateral de los bonos de titulización emitidos y dada la naturaleza y objeto específicos del Fondo, la amortización de los bonos se determina en función de los flujos de caja estimados y realizados según el calendario y las cuotas de vencimiento de capital e intereses de los activos titulizados. En esta estimación de los flujos de caja es necesario considerar cualquier corrección valorativa por deterioro. Los criterios de estimación del deterioro de los activos, que se describen en la nota 3 de la memoria adjunta, contemplan, como en cualquier procedimiento de estimación, el uso de determinadas hipótesis por parte de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo. Por todo lo indicado anteriormente, la estimación del deterioro de los activos ha sido considerada una cuestión clave en nuestra auditoría.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros; (i) la verificación de la existencia e integridad de la cartera de activos titulizados, mediante la obtención de confirmaciones de terceros; (ii) la verificación de los porcentajes de estimación de deterioro de los activos, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente y en el folleto de emisión del Fondo; (iii) y finalmente, el recálculo de las estimaciones realizadas; todos ellos, encaminados a evaluar la razonabilidad de las estimaciones realizadas por parte de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, así como la adecuación de dichas estimaciones a la normativa aplicable (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 cuentas anuales en relación con los activos titulizados (véanse notas 3 y 4 de la memoria adjunta) resultan conformes con los requeridos por el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

## Gestión de tesorería

### Descripción

De acuerdo con lo descrito en la nota 5 de la memoria adjunta, el Fondo debe constituir y mantener un fondo (Fondo de Reserva) que permita cubrir las necesidades transitorias de liquidez derivadas de retrasos o impagos que pudieran afectar a los flujos de caja previstos. El Folleto de emisión del Fondo contempla las condiciones y criterios de cálculo que deben regir el mantenimiento de dicho Fondo de Reserva, así como el orden de prelación de pagos establecida para los pasivos del Fondo. En cada fecha de pago el nivel mínimo requerido depende de múltiples factores, establecidos en el Folleto de emisión (véase nota 5 de la memoria adjunta). El cumplimiento de dicho mínimo es un indicador clave de la liquidez y, en particular, del cumplimiento de la estimación de los flujos de caja previstos y la amortización de los pasivos del Fondo, atendiendo al orden de prelación de pagos establecido. Por ello, consideramos esta cuestión como clave en nuestra auditoría.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, procedimientos sustantivos encaminados a verificar que los pagos realizados por el Fondo durante el ejercicio 2019, considerando los cobros producidos durante el mismo, están de acuerdo con el orden de prelación de pagos establecido en el Folleto de emisión del Fondo, así como a verificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el citado Folleto de emisión en relación con el Fondo de Reserva.

El desglose de información en relación con el Fondo de Reserva está incluido en la nota 5 de la memoria adjunta.

---

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

La otra información comprende, exclusivamente, el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora 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 y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad de los administradores 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 el citado Anexo es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

## **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

---

### **Informe adicional para los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo**

De acuerdo con lo previsto en la Disposición adicional tercera de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, no están obligadas a tener una Comisión de Auditoría, las entidades de interés público cuya única actividad consista en actuar como emisor de valores garantizados por activos, por lo que los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han asumido dichas funciones.

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo de fecha 22 de abril de 2020.

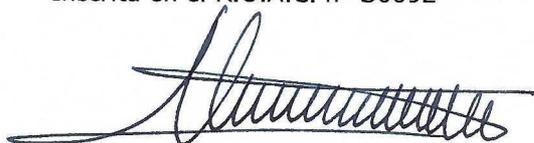
---

### **Periodo de contratación**

El accionista único de la Sociedad Gestora del Fondo nos nombró el 13 de diciembre de 2018 como auditores de cuentas por un periodo de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 (ejercicios 2018, 2019 y 2020).

Con anterioridad, fuimos designados por el accionista único de la Sociedad Gestora del Fondo para el periodo de 3 años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2002.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Antonio Ríos Cid  
Inscrito en el R.O.A.C. nº 20245

22 de abril de 2020



DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 01/20/02001

.....  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española 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.

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

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

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



000655360

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

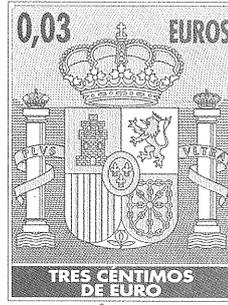
BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (NOTAS 1, 2 y 3)

(Miles de Euros)

ACTIVO	Nota			PASIVO	Nota		
		31/12/2019	31/12/2018 (*)			31/12/2019	31/12/2018 (*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>Activos financieros a largo plazo</b>				<b>Provisiones a largo plazo</b>			
Activos titulizados		-	-	Activos financieros a largo plazo		-	-
Participaciones hipotecarias		-	-	Obligaciones y otros valores emitidos		-	-
Certificados de transmisión hipotecaria		-	-	Serie no subordinadas		-	-
Préstamos hipotecarios		-	-	Serie subordinadas		-	-
Cédulas hipotecarias		-	-	Correcciones de valor por reperición de pérdidas (-)		-	-
Préstamos a promotores		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Préstamos a PYMES		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Préstamos a empresas		-	-	Deudas con entidades de crédito		-	-
Cédulas temporales		-	-	Préstamo subordinado		-	-
Cíbilos APP		-	-	Crédito línea de liquidez dispuesta		-	-
Préstamos Consumo		-	-	Otras deudas con entidades de crédito		-	-
Préstamos automoción		-	-	Correcciones de valor por reperición de pérdidas (-)		-	-
Cuentas de arrendamiento financiero (leasing)		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Cuentas a cobrar		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Bonos de titulización		-	-	Derivados		-	-
Otros		-	-	Derivados de cobertura		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-	Correcciones de valor por reperición de pérdidas (-)		-	-
Activos dudosos -principal-		-	-	Otros pasivos financieros		-	-
Activos dudosos -intereses-		-	-	Garantías financieras		-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-	-	Correcciones de valor por reperición de pérdidas (-)		-	-
Ajustes por operaciones de cobertura		-	-	Otros		-	-
Derivados		-	-	<b>Pasivos por impuesto diferido</b>		-	-
Derivados de cobertura		-	-			-	-
Otros activos financieros		-	-	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>15.653</b>	<b>17.043</b>
Garantías financieras		-	-	<b>Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b>		-	-
Otros		-	-	<b>Provisiones a corto plazo</b>		-	-
<b>Activos por impuesto diferido</b>		-	-	<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>		<b>15.633</b>	<b>17.023</b>
<b>Otros activos no corrientes</b>		-	-	Obligaciones y otros valores emitidos	6	6.704	8.160
				Serie no subordinadas		6.704	8.160
				Serie subordinadas		-	-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>15.653</b>	<b>17.043</b>	Correcciones de valor por reperición de pérdidas (-)		-	-
<b>Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>				Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
<b>Activos financieros a corto plazo</b>		<b>6.503</b>	<b>7.950</b>	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Activos titulizados	4	6.503	7.950	Intereses vencidos e impagados		-	-
Participaciones hipotecarias		-	-	Deudas con entidades de crédito		-	-
Certificados de transmisión hipotecaria		-	-	Préstamo subordinado	7	8.480	8.419
Préstamos hipotecarios		6.506	7.873	Crédito línea de liquidez dispuesta		-	-
Cédulas hipotecarias		-	-	Otras deudas con entidades de crédito		-	-
Préstamos a promotores		-	-	Correcciones de valor por reperición de pérdidas (-)		-	-
Préstamos a PYMES		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos	(43)	(87)	(87)
Préstamos a empresas		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		1	1
Cédulas temporales		-	-	Intereses vencidos e impagados		20	3
Cíbilos APP		-	-	Derivados		-	-
Préstamos Consumo		-	-	Derivados de cobertura		-	-
Préstamos automoción		-	-	Correcciones de valor por reperición de pérdidas (-)		-	-
Cuentas de arrendamiento financiero (leasing)		-	-	Otros pasivos financieros		448	448
Cuentas a cobrar		-	-	Acreedores y otras cuentas a pagar		1	1
Bonos de titulización		-	-	Garantías financieras	6	448	448
Otros		-	-	Otros		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		2	2	Correcciones de valor por reperición de pérdidas (-)		-	-
Intereses vencidos e impagados		1	1	<b>Ajustes por periodificaciones</b>		<b>20</b>	<b>15</b>
Activos dudosos -principal-		183	311	Comisiones	8	2	2
Activos dudosos -intereses-		2	5	Comisión sociedad gestora		2	2
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(190)	(190)	(242)	Comisión administrador		1	-
Ajustes por operaciones de cobertura		-	-	Comisión agente financiero/pagos		-	-
Derivados		-	-	Comisión variable		-	-
Derivados de cobertura		-	-	Otras comisiones del cedente		-	-
Otros activos financieros		-	-	Correcciones de valor por reperición de pérdidas (-)		(1)	-
Deudores y otras cuentas a cobrar		-	-	Otras comisiones		-	-
Garantías financieras		-	-	Otros		18	13
Otros		-	-	<b>AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ajustes por periodificaciones</b>		-	-	<b>Coberturas de flujo de efectivo</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Comisiones		-	-	Otros ingresos/garantías y gastos/periodos reconocidos		-	-
Otros		-	-			-	-
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>9.150</b>	<b>9.093</b>			-	-
Tesorería	5	9.150	9.093			-	-
Otros activos líquidos equivalentes		-	-			-	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>15.653</b>	<b>17.043</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>15.653</b>	<b>17.043</b>

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

Las Notas 1 a 14 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2019.

CLASE 8.<sup>a</sup>

000655361

**AyT.7 Promociones Inmobiliarias I, Fondo de Titulización de Activos****CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (NOTAS 1, 2 y 3)**

(Miles de Euros)

	Nota	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018 (*)
<b>Intereses y rendimientos asimilados</b>		<b>78</b>	<b>439</b>
Activos titulizados	4	78	439
Otros activos financieros		-	-
<b>Intereses y cargas asimilados</b>		<b>(25)</b>	<b>(23)</b>
Obligaciones y otros valores emitidos	6	(4)	(3)
Deudas con entidades de crédito	7	(21)	(20)
Otros pasivos financieros		-	-
<b>Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>MARGEN DE INTERESES</b>		<b>53</b>	<b>416</b>
<b>Resultado de operaciones financieras (neto)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Resultados de derivados de negociación		-	-
Otros ajustes de valoración en carteras a VR con cambios en PyG		-	-
Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Otros		-	-
<b>Diferencias de cambio (neto)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(58)</b>	<b>(1.217)</b>
Servicios exteriores	10	(14)	(17)
Servicios de profesionales independientes		(2)	(2)
Servicios bancarios y similares		-	-
Publicidad y propaganda		-	-
Otros servicios		(12)	(15)
Tributos		(1)	(1)
Otros gastos de gestión corriente	8	(43)	(1.199)
Comisión sociedad gestora		(42)	(42)
Comisión administrador		(1)	(1)
Comisión agente financiero/pagos		-	-
Comisión variable		-	(1.156)
Otras comisiones del cedente		-	-
Otros gastos		-	-
<b>Deterioro de activos financieros (neto)</b>		<b>49</b>	<b>1.852</b>
Deterioro neto de activos titulizados	4	49	1.852
Deterioro neto de otros activos financieros		-	-
<b>Dotaciones a provisiones (neto)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Repercusión de pérdidas (ganancias)</b>	7 y 8	<b>(44)</b>	<b>(1.051)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Impuesto sobre beneficios		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

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

Las Notas 1 a 14 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019.



000655362

CLASE 8.<sup>a</sup>**AyT.7 Promociones Inmobiliarias I, Fondo de Titulización de Activos****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES  
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (NOTAS 1, 2 y 3)**

(Miles de Euros)

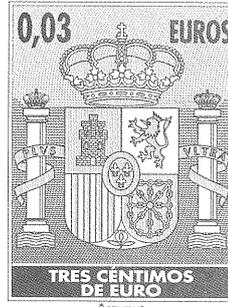
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018 (*)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>20</b>	<b>(1.042)</b>
Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	73	340
Intereses cobrados de los activos titulizados	81	515
Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos	(4)	(3)
Cobros por operaciones de derivados de cobertura	-	-
Pagos por operaciones de derivados de cobertura	-	-
Intereses cobrados de otros activos financieros	-	-
Intereses pagados por deudas con entidades de crédito	(4)	(172)
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	-	-
<b>Comisiones y gastos por servicios financieros pagados</b>	<b>(42)</b>	<b>(1.369)</b>
Comisión sociedad gestora	(42)	(42)
Comisión administrador	-	(7)
Comisión agente financiero/pagos	-	-
Comisión variable	-	(1.320)
Otras comisiones	-	-
<b>Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación</b>	<b>(11)</b>	<b>(13)</b>
Pagos por garantías financieras	-	-
Cobros por garantías financieras	-	-
Pagos por operaciones de derivados de negociación	-	-
Cobros por operaciones de derivados de negociación	-	-
Otros pagos de explotación	(11)	(1.131)
Otros cobros de explotación	-	1.118
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSIÓN/FINANCIACIÓN</b>	<b>37</b>	<b>1.317</b>
Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización	-	-
Flujos de caja por adquisición de activos financieros	-	-
<b>Flujos de caja netos por amortizaciones y procedentes de otros activos</b>	<b>37</b>	<b>1.319</b>
Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados	922	979
Cobros por amortización anticipada de activos titulizados	463	843
Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados	108	1.433
Cobros por amortización de activos previamente clasificados como fallidos	-	-
Cobros netos procedentes de activos recibidos por ejecución de garantías	-	-
Pagos por amortización de obligaciones y otros valores emitidos	(1.456)	(1.936)
<b>Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo</b>	<b>-</b>	<b>(2)</b>
Cobros por concesión de deudas con entidades de crédito	-	-
Pagos por amortización deudas con entidades de crédito	-	(2)
Pagos a Administraciones públicas	-	-
Otros cobros y pagos	-	-
<b>INCREMENTO/DISMINUCIÓN DE EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>57</b>	<b>275</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	9.093	8.818
Efectivo o equivalentes al final del periodo	9.150	9.093

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

Las Notas 1 a 14 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2019.



CLASE 8.<sup>a</sup>



000655363

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

#### ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (NOTAS 1, 2 y 3)

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018 (*)
<b>Activos financieros disponibles para la venta</b>		
Ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Otras 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>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>Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos</b>		
Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance en el periodo	-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-	-
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias</b>	-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	-	-

(\*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.  
Las Notas 1 a 14 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2019.



CLASE 8.<sup>a</sup>



000655364

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

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

### 1. Reseña del Fondo

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

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

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

Actualmente, el Fondo está regulado conforme a (i) la Escritura de Constitución del Fondo, (ii) Folleto de Emisión (iii) la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial, y en tanto resulte de aplicación, (iv) el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, (v) la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y (vi) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

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

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

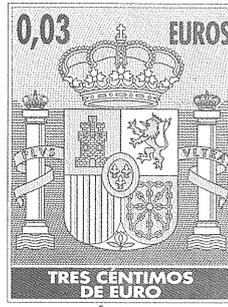
### 2. Bases de presentación de las cuentas anuales

#### *a) Imagen fiel*

Las Cuentas Anuales comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de flujos de efectivo y la memoria, de la que forma parte el Anexo. Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables que del Fondo mantiene su Sociedad Gestora y se formulan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Fondo,



CLASE 8.<sup>a</sup>



000655365

que es el establecido en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de forma que muestran la imagen fiel de la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2019 y de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo que se han generado durante el ejercicio terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales del Fondo, que han sido formuladas por los Administradores de su Sociedad Gestora, se encuentran pendientes de su aprobación por la Junta General de Accionistas de la mencionada Sociedad Gestora. No obstante, se estima que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios.

Considerando la magnitud de las cifras que aparecen en estas cuentas anuales, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han formulado las mismas incluyendo los valores expresados en miles de euros.

**b) Principios contables no obligatorios aplicados**

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

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

Los resultados son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo para la elaboración de las cuentas anuales. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 3.

En la elaboración de las cuentas anuales del Fondo se han utilizado, ocasionalmente, estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Gestora para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a la evaluación de posibles pérdidas por deterioro que, en su caso, puedan tener determinados activos (véanse Notas 3-c y 4), al valor razonable de determinados instrumentos financieros (véanse Notas 3-b y 11) y a la cancelación anticipada, en su caso. A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, de acuerdo con la normativa contable en vigor.

**d) Comparación de la información**

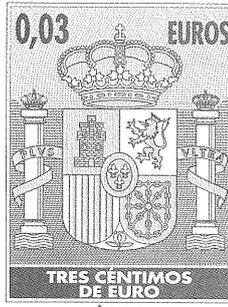
Los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en las presentes cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior, tal y como se establece en el apartado 7 de la Norma 28<sup>a</sup> de la citada Circular, por lo que, la información contenida en esta Memoria referida al ejercicio 2018 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2019.

**e) Agrupación de partidas**

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



000655366

**f) Corrección de errores**

En la elaboración de estas cuentas anuales no se ha puesto de manifiesto ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2018.

**g) Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2018.

**h) Impacto medioambiental**

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

**i) Empresa en funcionamiento**

Los Administradores han considerado que la gestión del Fondo continuará en un futuro previsible, por lo que la aplicación de los principios y criterios contables no tiene el propósito de determinar el valor del patrimonio neto a efectos de su transmisión global o parcial, ni el importe resultante en caso de su liquidación total. Asimismo, dada la naturaleza de los activos y pasivos del Fondo, no se espera que se produzcan diferencias significativas cuando se efectúe la liquidación de los mismos.

**3. Normas de registro y valoración**

En la elaboración de las cuentas anuales del Fondo, correspondientes al ejercicio 2019, se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración, de acuerdo con lo establecido en la Circular 2/2016, de 20 de abril:

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

*i. Definición*

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

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



CLASE 8.ª



000655367

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

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

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

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

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

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

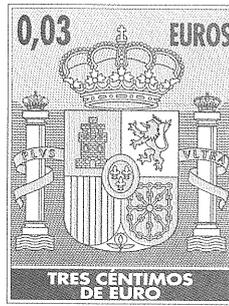
### **b) Reconocimiento y valoración de los activos y pasivos financieros**

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

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



CLASE 8.ª



000655368

*ii. Reconocimiento y valoración de los pasivos financieros*

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

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

*iii. Operaciones de cobertura*

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

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

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

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



CLASE 8.ª



000655369

de valor de los derivados de cobertura por la parte ineficaz de la misma se registra directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

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

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

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

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

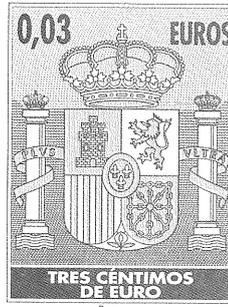
De forma similar, se calcula el Valor de los Pagos a realizar por el Fondo a partir de promedios de forwards, si bien, en el caso de contar con índices no cotizados (EURIBOR BOE, IRPH, VPO), se realizan estimaciones estadísticas de dichos índices.

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

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



CLASE 8.ª



000655370

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

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

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

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

#### *iv. Registro de resultados*

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

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

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

Dada la naturaleza y composición de los activos y pasivos financieros del Fondo, excluidos los derivados financieros cuya descripción se detalla en el apartado iii. de esta Nota, los vencimientos residuales de aquellos activos y pasivos financieros remunerados, en su caso, a tipo fijo, así como la desviación porcentual existente con respecto a los tipos de interés actuales de mercado, y las correcciones valorativas registradas, el valor razonable de los activos y de los pasivos financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no difiere significativamente de sus correspondientes valores en libros a dichas fechas.

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

#### *i. Definición*

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

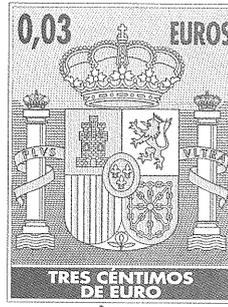
En la estimación de los flujos de efectivo futuros de instrumentos que cuenten con garantías reales, siempre que éstas se hayan considerado en la cesión del instrumento o figuren en la información facilitada a los titulares







CLASE 8.<sup>a</sup>



000655373

**g) Repercusión de pérdidas**

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

**h) Impuesto sobre Beneficios**

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

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

Dado que en los ejercicios 2019 y 2018 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios (véase Nota 10).

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

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

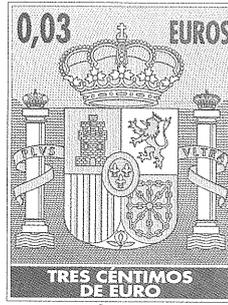
Conforme a la normativa reguladora (artículo 15 de la Ley 5/2015, de 27 de abril) el valor patrimonial del Fondo ha de ser nulo, por lo que los Administradores de la Sociedad Gestora estiman que la liquidación de cualquier diferencia de naturaleza temporaria, tanto activa como pasiva, es remota, con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

**i) Transacciones en moneda extranjera**

La moneda funcional del Fondo es el euro. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no tenía elementos de activo y de pasivo expresados en moneda extranjera.



CLASE 8.ª



000655374

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

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

**k) Compensación de saldos**

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

**l) Estados de flujos de efectivo**

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: son aquellas que constituyen la principal fuente de los ingresos ordinarios del Fondo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión y financiación: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes, así como aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los activos y pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

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

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

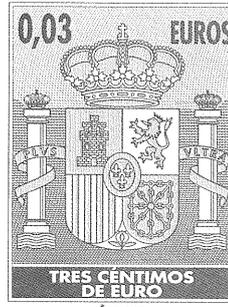
Estos estados recogen los ingresos y gastos generados por el Fondo que, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, han sido registrados directamente en el capítulo “Ajustes repercutidos en balance de ingresos y gastos reconocidos” del pasivo del balance.

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

- a) Los ingresos y gastos que, según lo requerido por las normas de valoración, deban imputarse directamente al pasivo del balance.
- b) Las transferencias realizadas, en su caso, a la cuenta de pérdidas y ganancias, según lo dispuesto en las normas de valoración adoptadas.



CLASE 8.<sup>a</sup>



000655375

- c) El efecto impositivo correspondiente, en su caso, a los apartados a) y b) anteriores.
- d) El importe neto repercutido en el periodo a las cuentas correspondientes de pasivo, de forma que el total de ingresos y gastos reconocidos sea nulo.

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

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

**4. Activos titulizados**

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

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

	Miles de Euros		
	Activos titulizados		
	Activo No Corriente	Activo Corriente	Total
Saldos al 1 de enero de 2018	-	11.523	11.523
Amortizaciones (**)	-	(3.334)	(3.334)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018 (*)</b>	-	<b>8.189</b>	<b>8.189</b>
Amortizaciones (**)	-	(1.496)	(1.496)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019 (*)</b>	-	<b>6.693</b>	<b>6.693</b>

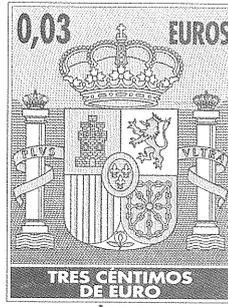
(\*) Incluye 2 y 5 miles de euros en concepto de intereses devengados por activos dudosos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

(\*\*) En los ejercicios 2019 y 2018 se incluyen 3 y 79 miles de euros, respectivamente, correspondientes a intereses devengados de activos dudosos que, en el estado de flujos de efectivo se incluyen en el epígrafe “Flujo de caja neto por intereses de las operaciones – Intereses cobrados de los activos titulizados”.

Al 31 de diciembre de 2019 existían activos titulizados clasificados como “Activos dudosos” por importe de 185 miles de euros (316 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

Durante el ejercicio 2019 la tasa de amortización anticipada de los activos titulizados ha sido del 6,45% (9,34% durante el ejercicio 2018).

El tipo de interés nominal anual medio ponderado de la cartera de activos titulizados durante el ejercicio 2019 es del 0,69% (5,20% durante el ejercicio 2018), siendo el tipo nominal máximo 4,95% y el mínimo 0,12%. El importe devengado en el ejercicio 2019 por este concepto ha ascendido a 78 miles de euros (439 miles de euros en el



000655376

**CLASE 8.ª**

ejercicio 2018), que figuran registrados en el epígrafe “Intereses y rendimientos asimilados – Activos titulizados” de la cuenta de pérdidas y ganancias, de los cuales 11 miles de euros corresponden a intereses cobrados de activos titulizados que estaban clasificados como dudosos.

El desglose por vencimientos de los activos titulizados, en función del vencimiento final de las operaciones, al 31 de diciembre de 2019, 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 que ascienden a 2 mil euros al 31 de diciembre de 2019), se muestra a continuación:

	Miles de Euros							Total
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	
Activos titulizados	213	-	292	236	9	3.589	2.352	6.691

Por otro lado, el desglose por vencimientos de los activos titulizados, al 31 de diciembre de 2019, teniendo en cuenta el calendario de amortización de las operaciones, sin considerar, en su caso, las correcciones de valor por deterioro de activos, los activos titulizados clasificados como “Activos Dudosos”, los intereses vencidos e impagados y los intereses devengados, se muestra a continuación:

	Miles de Euros							Total
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	
Activos titulizados	6.508	-	-	-	-	-	-	6.508

De acuerdo con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora podrá liquidar de forma anticipada el Fondo en el caso de que el importe del saldo de los activos titulizados pendientes de amortización sea inferior a 31.987 miles de euros, equivalente al 10% del activo inicial del Fondo, situación a la que se llegó durante el ejercicio 2011 sin que, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, se haya decidido iniciar el proceso de liquidación del Fondo.



CLASE 8.<sup>a</sup>



000655377

### Activos Impagados

La composición del saldo de los activos titulizados considerados como impagados, incluyendo aquellos préstamos dudosos que, habiéndose recuperado parte de lo impagado, aún tienen cuotas impagadas, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Cuotas de principal vencidas y no cobradas de activos titulizados:		
Con antigüedad de hasta tres meses (*)	3	1
Con antigüedad superior a tres meses (**)	183	311
	186	312
Intereses vencidos y no cobrados:		
Con antigüedad de hasta tres meses (****)	1	1
Con antigüedad superior a tres meses (***)	2	5
	3	6
	<b>189</b>	<b>318</b>

(\*) Se incluyen dentro del epígrafe "Activos titulizados – Préstamos hipotecarios" del activo corriente del balance.

(\*\*) Se incluyen dentro del epígrafe "Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados - Activos dudosos -principal" del activo corriente del balance.

(\*\*\*) Se incluyen dentro del epígrafe "Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados - Activos dudosos -intereses" del activo corriente del balance.

(\*\*\*\*) Se incluyen dentro del epígrafe "Activos financieros a corto plazo – Activos Titulizados – Intereses vencidos e impagados" del activo del balance.

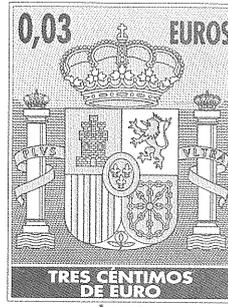
De estos impagos, durante el ejercicio 2019 se habían dejado de cobrar 10 miles de euros de principal y 1 miles de euros de intereses. Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, se han recuperado impagos por importe de 2 miles de euros, no habiéndose producido renegociaciones de las condiciones contractuales de estos préstamos.

Desde 31 de diciembre de 2019 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se han producido renegociaciones de los activos titulizados que a nivel global puedan tener un impacto significativo en las cuentas anuales del ejercicio 2019.

Adicionalmente, había activos clasificados como dudosos al 31 de diciembre de 2018 por efecto arrastre de cuotas no vencidas por importe de 107 miles de euros (ningún importe por este concepto al 31 de diciembre de 2019), que figuran registrados en el epígrafe "Activos titulizados – Activos dudosos - principal" del activo corriente del balance.



CLASE 8.ª



000655378

A continuación, se muestra el movimiento que se ha producido, durante los ejercicios 2019 y 2018, en el saldo de Activos dudosos:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Saldos al inicio del ejercicio	316	2.099
Entradas a activos dudosos durante el ejercicio	21	69
Reclasificación a fallidos (datos de baja del balance)	-	-
Recuperación de dudosos (efectivo y efecto arrastre)	(152)	(1.852)
Recuperación mediante adjudicación	-	-
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>185</b>	<b>316</b>

A continuación, se muestra el movimiento que se ha producido, durante los ejercicios 2019 y 2018, en el saldo de las correcciones de valor por deterioro de los activos titulizados:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Saldos al inicio del ejercicio	242	2.094
Dotaciones con cargo a los resultados del ejercicio	-	-
Recuperaciones con abono a los resultados del ejercicio	(49)	(1.852)
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>193</b>	<b>242</b>

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

El saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-Tesorería" que figura en balance, al 31 de diciembre de 2019, incluye el saldo de una cuenta corriente abierta a nombre del Fondo en Banco Santander, S.A., por importe de 9.150 miles de euros (9.093 miles de euros al 31 de diciembre de 2018). Esta cuenta corriente no ha devengado ningún interés durante los ejercicios 2019 y 2018.

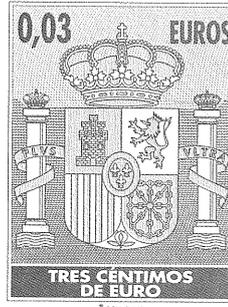
Con fecha 17 de julio de 2012, la Sociedad Gestora del Fondo procedió a la sustitución de Confederación Española de Cajas de Ahorros (actualmente, Cecabank, S.A.), como Agente Financiero del Fondo, por Barclays Bank PLC. Esta sustitución se llevó a cabo como consecuencia de que, con fecha 13 de junio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

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

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



000655379

para cubrir el importe equivalente al principal e intereses de los activos impagados. La liberación, en su caso, de dichos importes mínimos estará condicionada a que se vayan recobrando los importes retrasados.

- En caso de que, durante la vida del Fondo, cualquiera de los Activos tuviese débitos vencidos pendientes de cobro, los Fondos de Reserva no podrán liberarse, mientras continúen existiendo dichos impagados, en una cuantía tal que reduzca su valor por debajo del importe mínimo necesario para cubrir el importe de principal e intereses de tales Activos impagados. La liberación, en su caso, de dichos importes mínimos estará condicionada a que se vayan recobrando los importes retrasados. Durante la vida del Fondo, los Fondos de Reserva podrán ser empleados para atender a las obligaciones de pago que para el Fondo pudieran derivarse de los cinco (5) primeros conceptos del Orden de Prelación de Pagos. En tal caso, en la siguiente fecha de pago del Fondo, en caso de existir suficientes Fondos Disponibles de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado V.6.1.2 del Folleto Informativo, deberá procederse a redotar los Fondos de Reserva hasta alcanzarse el valor requerido para los mismos en cada momento.

Durante la vida del Fondo, los Fondos de Reserva podrán ser empleados para atender las obligaciones de pago según el orden de prelación de pagos que establece la escritura de constitución del Fondo.

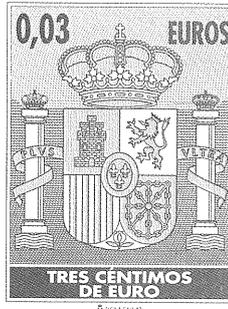
Los Fondos de Reserva dotados y requeridos en cada una de las fechas de pago durante el ejercicio 2019, así como el saldo de la cuenta de tesorería en cada una de esas fechas, se muestran a continuación:

	Miles de Euros				Saldo de Tesorería en cada fecha de pago
	Fondo de Reserva requerido A	Fondo de Reserva dotado	Fondo de Reserva requerido B	Fondo de Reserva dotado	
Saldos al 31 de diciembre de 2018	4.250	4.250	4.250	4.250	9.093
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 17.06.19	4.250	4.250	4.250	4.250	8.500
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 16.12.19	4.250	4.250	4.250	4.250	8.500
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>4.250</b>	<b>4.250</b>	<b>4.250</b>	<b>4.250</b>	<b>9.150</b>

## 6. Obligaciones y otros valores emitidos

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

Concepto	Serie Única
Importe nominal de la Emisión (miles de euros)	319.800
Importe nominal unitario (miles de euros)	100
Número de Bonos	3.198
Tipo de interés nominal	Euribor 6M + 0,30%
Periodicidad de pago	Semestral
Fechas de pago de intereses y amortización	16 de junio y diciembre de cada año o, en su caso, el siguiente Día Hábil
Calificaciones:	
Iniciales: Moody's	Aaa
Actuales: Moody's	Aa1



000655380

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

El movimiento que se ha producido en el saldo de los Bonos de Titulización de Activos durante los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	Serie Única	
	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente
Saldos al 1 de enero de 2018	-	10.096
Amortización 18.06.2018	-	(1.112)
Amortización 17.12.2018	-	(824)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	-	<b>8.160</b>
Amortización 17.06.2019	-	(629)
Amortización 16.12.2019	-	(827)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	-	<b>6.704</b>

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

La fecha de vencimiento final y de amortización definitiva de los Bonos será el 16 de junio de 2033 o, si éste no fuera día hábil, el siguiente día hábil, sin perjuicio de que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, puede proceder a amortizar anticipadamente la emisión. En este sentido, durante el ejercicio 2011 el importe del saldo de los activos titulizados pendientes de amortización pasó a ser inferior al 10% del activo inicial del Fondo, situación por la que la Sociedad Gestora podría proceder a su liquidación anticipada (véase Nota 4). No obstante, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales los Administradores de la Sociedad Gestora no han decidido iniciar el proceso de liquidación del Fondo.

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

No obstante, en caso de que en una Fecha de Pago y como consecuencia del Orden de Prelación de Pagos, el Fondo no dispusiera de liquidez suficiente para llevar a cabo la amortización de los Bonos que pudiera corresponder, la diferencia no dará derecho a interés adicional o de demora alguno, dado que, en todo caso, formará parte del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos, sobre el que se efectúa el cálculo de liquidación de intereses, por no haberse producido la amortización de los Bonos en esa cuantía.

El desglose por vencimientos previstos de las series de Bonos, al 31 de diciembre de 2019, se muestra a continuación:

	Miles de Euros						Total
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	
Principal	6.704	-	-	-	-	-	6.704



CLASE 8.<sup>a</sup>



000655381

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

El tipo de interés nominal medio de los Bonos, durante el ejercicio 2019, ha sido del 0,05% (0,03% en el ejercicio 2018), siendo el tipo de interés máximo el 0,06% y el mínimo el 0,04%. Durante el ejercicio 2019 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización por importe de 4 miles de euros (3 miles de euros en el ejercicio 2018), de los que ningún importe se encontraba pendiente de pago al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Durante el ejercicio 2019 no se han producido impagos de principal ni de intereses de los Bonos de Titulización de Activos.

El saldo del epígrafe "Pasivos financieros a corto plazo – Otros pasivos financieros" del pasivo del balance recoge, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el importe pendiente de pago, a dichas fechas, a las Entidades Cedentes como consecuencia del depósito realizado por las mismas al Fondo para hacer frente a los gastos de inscripción y cesión de los préstamos. En los ejercicios 2019 y 2018 no se han producido amortizaciones por este concepto.

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

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

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

El préstamo se amortizará con sujeción a las siguientes reglas:

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

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

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



000655382

1. El importe máximo de la Línea de Liquidez era de 100.904.615,09 euros. Dicho importe podría verse minorado a solicitud del Fondo, actuando a través de la Sociedad Gestora, en función de los Importes No Empleados en cada momento.
2. La finalidad de la Línea de Liquidez era permitir al Fondo atender sus obligaciones de pago cuando los Fondos Disponibles para atender tales obligaciones en cada Fecha de Pago fueran insuficientes como consecuencia del retraso por parte de alguno de los Gestores en abonar las cantidades que debían abonar al Fondo por los Importes no Empleados de los Activos que no llegaran a emplearse dentro del plazo establecido al efecto en cada uno de los respectivos contratos de Préstamo.
3. En ningún caso podría disponerse cantidad alguna al amparo de la Línea de Liquidez con posterioridad al día 31 de marzo de 2005, fecha a partir de la cual se estimaba, atendiendo a un criterio de prudencia, que los Deudores Cedidos habrían empleado, en su caso, la totalidad de los fondos correspondientes a los Activos (y, por tanto, no quedarán Importes No Empleados pendientes de retirar de los mismos).

Durante el ejercicio 2019 no se han producido amortizaciones de los préstamos y deudas con entidades de crédito (2 miles de euros en el ejercicio 2018).

El vencimiento de las deudas con entidades de crédito, al corresponder a "Préstamos Subordinados" puede ser considerado como indeterminado al estar condicionada su amortización a la existencia de liquidez en el Fondo.

Durante el ejercicio 2019 se han devengado intereses de dichos préstamos y deudas con entidades de crédito por importe de 21 miles de euros (20 miles de euros en el ejercicio 2018), de los que 1 miles de euros se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2019 (1 miles de euros al 31 de diciembre de 2018), estando registrados en el epígrafe de "Deudas con Entidades de Crédito – Intereses y gastos devengados no vencidos" del pasivo del balance.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2019, el epígrafe "Deudas con entidades de crédito – Intereses vencidos e impagados" del pasivo del balance recoge, por importe de 20 miles de euros (3 miles de euros al 31 de diciembre de 2018), intereses que, de acuerdo al orden de prelación de pagos establecido, no se han satisfecho en la última fecha de pago.

Durante los ejercicios 2019 y 2018, el Fondo ha procedido a la imputación, en esta cuenta de pasivo, del margen de intermediación positivo obtenido en dichos ejercicios (véanse Notas 3-g y 8). A continuación, se muestra el movimiento que se ha producido en el saldo de estas correcciones de valor, durante los ejercicios 2019 y 2018:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Saldos al inicio del ejercicio	(87)	(969)
Repercusión de ganancias (pérdidas)	44	882
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>(43)</b>	<b>(87)</b>



CLASE 8.ª



000655383

## 8. Ajustes por periodificaciones de pasivo

La composición del saldo de este epígrafe del pasivo del balance al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Comisiones		
Sociedad Gestora	2	2
Administrador	1	-
Agente financiero	-	-
Variable	-	-
Corrección de valor por repercusión de pérdidas	(1)	-
Otras comisiones	-	-
Otros	18	13
<b>Saldo al cierre del ejercicio</b>	<b>20</b>	<b>15</b>

Durante los ejercicios 2019 y 2018, el movimiento que se ha producido en el saldo de este epígrafe, sin considerar el saldo de la cuenta "Otros", tanto por devengo como por pagos realizados, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros				
	Comisión Sociedad Gestora	Comisión Administración	Comisión Agente Financiero	Comisión Variable	Repercusión de pérdidas
Saldos al 1 de enero de 2018	2	6	-	164	(169)
Importes devengados durante el ejercicio 2018	42	1	-	1.156	169
Pagos realizados el 18.06.2018	(21)	(7)	-	(343)	-
Pagos realizados el 17.12.2018	(21)	-	-	(977)	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Importes devengados durante el ejercicio 2019	42	1	-	-	(1)
Pagos realizados el 17.06.2019	(21)	-	-	-	-
Pagos realizados el 16.12.2019	(21)	-	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>

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

- Comisión variable / Margen de intermediación financiera

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

- Comisión de la Sociedad Gestora.

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



CLASE 8.ª



000655384

Durante los ejercicios 2019 y 2018, la comisión devengada por este concepto ha ascendido a 42 miles de euros, en ambos ejercicios, que se encuentra registrada en el epígrafe "Otros Gastos de explotación - Otros gastos de gestión corriente - Comisión sociedad gestora" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

- Comisión de Administración de las Entidades Emisoras.

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

Durante el ejercicio 2019, la comisión devengada por este concepto ha ascendido a 1 miles de euros (1 miles de euros en el ejercicio 2018) que se encuentra registrada en el epígrafe "Otros gastos de explotación - Otros gastos de gestión corriente - Comisión administrador" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

- Comisión Agente Financiero.

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

Durante los ejercicios 2019 y 2018, la comisión devengada por este concepto ha ascendido a un importe no significativo, en ambos ejercicios, que se encuentra registrada en el epígrafe "Otros gastos de explotación - Otros gastos de gestión corriente - Comisión agente financiero/pagos" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación - Servicios exteriores - Otros servicios" de las cuentas de pérdidas y ganancias incluye 5 miles de euros satisfechos por el Fondo en concepto de auditoría de sus cuentas anuales de los ejercicios 2019 y 2018, en ambos ejercicios, único servicio prestado por dicho auditor.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales. Asimismo, durante el ejercicio 2019 y 2018, el Fondo no ha realizado pagos significativos a proveedores en operaciones comerciales. En opinión de los Administradores de su Sociedad Gestora, tanto los importes pendientes de pago a proveedores en operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2019 y 2018 como los pagos realizados a dichos proveedores durante el ejercicio 2019 y 2018 cumplen o han cumplido con los límites legales de aplazamiento.

#### **10. Situación fiscal**

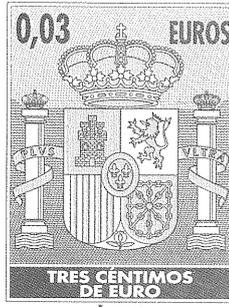
El Fondo tiene sujetos a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación correspondientes a los cuatro últimos ejercicios. En opinión de los Administradores de su Sociedad Gestora, la posibilidad de que se materialicen pasivos fiscales correspondientes a los ejercicios sujetos a inspección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

Según se indica en la Nota 3-h, en los ejercicios 2019 y 2018 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no ha procedido liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios.



CLASE 8.<sup>a</sup>

000655385



000655385

## 11. Derivados de cobertura

La Sociedad Gestora, por cuenta y en representación del Fondo, suscribió con Confederación Española de Cajas de Ahorros (actualmente Cecabank, S.A.) un contrato de opciones ("cap"), con el objeto de cubrir el riesgo que supone que la parte de los préstamos tienen fijado un tipo de interés máximo y no lo tengan fijado los Bonos emitidos. De esta forma, Confederación Española de Cajas de Ahorros (actualmente Cecabank, S.A.) se compromete a pagar el producto de la diferencia positiva entre (i) la referencia de liquidación en la fecha de determinación del tipo variable y el (ii) tipo cap del importe nominal, multiplicado por el número de días del periodo de liquidación en curso y dividido por 360. El cap se activará cuando el tipo de interés de los préstamos supere el 13,30%. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el tipo de interés de los préstamos estaba por debajo del 13,30% y, por tanto, durante los ejercicios 2019 y 2018 el Fondo no ha registrado ningún importe en la cuenta de pérdidas y ganancias por este concepto. Asimismo, al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, la valoración del derivado era nula y, por tanto, el Fondo no ha registrado ningún importe en su balance por dicho concepto.

## 12. Gestión del riesgo

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.

El Fondo está expuesto al riesgo de mercado (el cual incluye los riesgos de tipo de interés y de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez 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, y de los tipos de cambio en los que están denominadas las masas patrimoniales.

- 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.

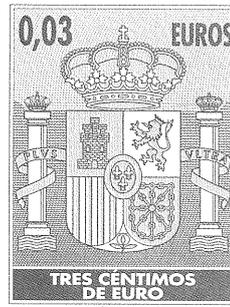
Para que no se viera afectada la estructura de cobros y pagos del Fondo, la Sociedad Gestora, por cuenta y en representación del Fondo, suscribió con Confederación Española de Cajas de Ahorros (actualmente Cecabank, S.A.) un contrato de opciones ("cap"), con el objeto de cubrir el riesgo que supone que parte de los préstamos tienen fijado un tipo de interés máximo y no lo tengan fijado los bonos emitidos. De esta forma, Confederación Española de Cajas de Ahorros (actualmente Cecabank, S.A.) se compromete a pagar el producto de la diferencia positiva entre (i) la referencia de liquidación en la fecha de determinación del tipo variable y el (ii) tipo cap del importe nominal, multiplicado por el número de días del periodo de liquidación en curso y dividido por 360. El cap se activará cuando el tipo de interés de los préstamos supere el 13,30%. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el tipo de interés de los préstamos estaba por debajo del 13,30%.

- Riesgo de tipo de cambio

El Fondo no presenta exposición significativa a riesgo de tipo de cambio a las fechas de referencia de las cuentas anuales.



CLASE 8.<sup>a</sup>



000655386

#### 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.

El Fondo a fin de gestionar este riesgo dispone, desde la constitución del mismo, de mecanismos minimizadores del riesgo como son los Fondos de Reserva y los préstamos para cubrir los mencionados Fondos de Reserva, con objeto de atender la posible dificultad del Fondo de disponer de 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 4 de la Memoria se presentan los vencimientos estimados de los activos financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2019.

#### Riesgo de crédito

El riesgo de crédito nace de la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes del Fondo, así como por el impago del conjunto de activos titulizados de la cartera titulizada del Fondo. La política del Fondo es que las contrapartes sean entidades de reconocida solvencia. En relación con el posible riesgo de crédito de la cartera titulizada, el Fondo dispone de mecanismos minimizadores como son los Fondos de Reserva y las dotaciones conforme a experiencia de impago y calendarios.

El Fondo no espera incurrir en pérdidas significativas derivadas del incumplimiento de sus obligaciones por parte de la contraparte.

El siguiente cuadro muestra las principales exposiciones al riesgo de crédito al cierre de los ejercicios 2019 y 2018:

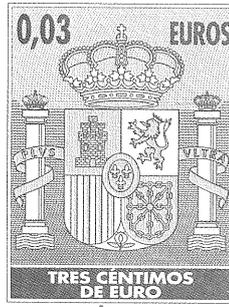
	Miles de Euros	
	2019	2018
Activos titulizados	6.503	7.950
Tesorería	9.150	9.093
	<b>15.653</b>	<b>17.043</b>

La distribución de los activos titulizados, sin considerar, en su caso, los intereses vencidos e impagados, los intereses devengados (incluidos los de activos dudosos que ascienden a 2 y 5 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente, que se incluyen en el importe de los activos dudosos a dichas fechas – véase Nota 4) y las correcciones de valor por deterioro, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 por zonas geográficas (donde radica el emisor) presenta el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Andalucía	1.430	1.840
Cantabria	2.313	2.724
Madrid	2.948	3.620
	<b>6.691</b>	<b>8.184</b>



CLASE 8.ª



000655387

### 13. Hechos posteriores

La aparición y expansión global del Coronavirus COVID-19 en los primeros meses de 2020 está suponiendo un descenso generalizado de la actividad en España no siendo posible evaluar a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales si dicha situación se mantendrá y en qué medida, en el futuro. Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para el Fondo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Si bien a la fecha de formulación de estas cuentas anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá esta situación sobre el Fondo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo consideran que nos encontramos ante una situación que podría tener un impacto sobre la clasificación y valoración de los activos y cuyo efecto se produciría en el futuro. Por último, resaltar que los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de informar al mercado en el caso de que sea necesario. A la fecha actual no se cumple ninguno de los supuestos de liquidación anticipada del fondo.

Con fecha 3 de marzo de 2020, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) dictaminó que, en determinadas circunstancias, y no de forma genérica, los índices de referencia IRPH podrán ser considerados abusivos. En este sentido, serán los Tribunales Españoles, los que decidan en cada caso, si las cláusulas de las hipotecas ligadas al IRPH son abusivas o no y en caso afirmativo, el TJUE deja abierta la posibilidad de que los jueces españoles sustituyan dicho índice por otro, previsiblemente el Euribor

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2019, y hasta la formulación de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho significativo adicional no descrito en las restantes notas de esta memoria que tenga un efecto significativo en dichas cuentas anuales.

### 14. Otra información

A continuación, se detallan los pagos realizados por el Fondo, en cada una de las fechas de pago, durante el ejercicio 2019:

a) Amortizaciones de los Bonos de Titulización:

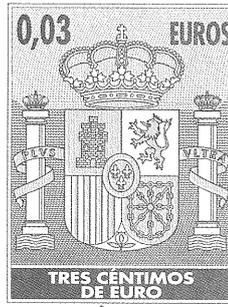
Fecha de Pago	Miles de Euros	
	Serie Única	
	Importe Pagado	Importe Impagado
17.06.2019	629	-
16.12.2019	827	-

b) Intereses de los Bonos de Titulización:

Fecha de Pago	Miles de Euros	
	Serie Única	
	Importe Pagado	Importe Impagado
17.06.2019	3	-
16.12.2019	1	-



CLASE 8.<sup>a</sup>



000655388

c) Amortizaciones de los Préstamos Subordinados:

Fecha de Pago	Miles de Euros	
	Importe Pagado	Importe Impagado
17.06.2019	-	-
16.12.2019	-	-

d) Intereses de los Préstamos Subordinados:

Fecha de Pago	Miles de Euros	
	Importe Pagado	Importe Impagado
17.06.2019	4	8
16.12.2019	-	9

Por otro lado, a continuación, se detallan los cobros relacionados con los activos titulizados del Fondo, durante el ejercicio 2019, así como los acumulados desde la fecha de su constitución:

	Miles de Euros			
	Periodo		Acumulado	
	Real	Contractual	Real	Contractual
Cobros por amortizaciones ordinarias	922	6.846	44.363	280.305
Cobros por amortizaciones anticipadas	463	-	260.785	-
Cobros por intereses ordinarios	47	4.714	27.381	131.348
Cobro por intereses previamente impagados	22	-	4.498	-
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	108	-	6.916	-
Otros cobros en especie	-	-	-	-
Otros cobros en efectivo (intereses)	12	-	475	-

Finalmente, a continuación, se detallan los pagos relacionados con los Bonos de Titulización, por serie, y con los préstamos subordinados del Fondo, durante el ejercicio 2019, así como los acumulados desde la fecha de su constitución:

	Miles de Euros			
	Periodo		Acumulado	
	Real	Contractual	Real	Contractual
Pagos por amortización ordinaria Serie Única	1.456	6.846	313.096	280.305
Pagos por intereses ordinarios Serie Única	4	19.483	27.576	178.590
Pagos por amortizaciones anticipadas Serie Única	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada Serie Única	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados Serie Única	-	-	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-	51.851	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	4	-	6.975	-
Otros pagos del periodo	-	-	-	-



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



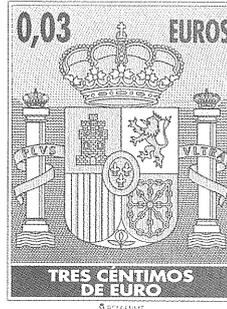
000655389

# ANEXO





CLASE 8.<sup>a</sup>



000655391

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

AyT7 Promociones Inmobiliarias I, FTA

S.05.1

Denominación Fondo: AyT7 Promociones Inmobiliarias I, FTA  
Denominación del compartimento:  
Denominación de la gestora: HAYA TUTULIZACION, SGFT, S.A.  
Estados agregados: NO  
Fecha: 31/12/2019  
Entidades cedentes de los activos titulizados: AB8104189 BANCO MARE NOSTRUM, S.A. | A86201993 LIBERBANK, S.A. | A95622841 CAJASUR BANCO, S.A. | A95453077 KUTXABANK | A08663619 CAIXABANK, S.A.

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

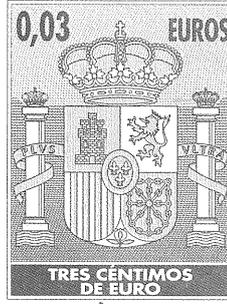
CUADRO B

Total Impagos (finis de año)	Nº de activos				Ingresos imputados				Total	Otros ingresos	Deuda Total	Principales pendientes de cobro	Deuda Total	Valor garantizado	Valor garantizado con Tasa de 7,5 años	% Deuda / v. garantizado
	Principales pendientes de cobro	Ingresos imputados en contabilidad	Ingresos devueltos en contabilidad	Ingresos imputados en contabilidad	Ingresos devueltos en contabilidad	Principales pendientes de cobro	Ingresos imputados en contabilidad	Ingresos devueltos en contabilidad								
Hasta 1 mes	0460	8	0467	1	0474	0	0481	1	0488	2	0495	211	0502	0	0509	213
De 1 a 3 meses	0461	3	0468	2	0475	0	0482	0	0489	2	0496	115	0503	0	0510	117
De 3 a 6 meses	0462	1	0469	0	0476	0	0483	0	0490	0	0497	21	0504	0	0511	21
De 6 a 9 meses	0463	1	0470	0	0477	0	0484	0	0491	0	0498	0	0505	0	0512	0
De 9 a 12 meses	0464	1	0471	0	0478	0	0485	0	0492	0	0499	21	0506	0	0513	21
Más de 12 meses	0465	22	0472	181	0479	2	0486	37	0493	222	0500	8	0507	8	0514	230
<b>Total</b>		<b>35</b>	<b>0473</b>	<b>186</b>	<b>0480</b>	<b>9</b>	<b>0487</b>	<b>37</b>	<b>0494</b>	<b>226</b>	<b>0501</b>	<b>376</b>	<b>0508</b>	<b>0</b>	<b>0515</b>	<b>602</b>

Impagos en garantía real (finis de año)	Nº de activos				Ingresos imputados				Total	Otros ingresos	Deuda Total	Principales pendientes de cobro	Deuda Total	Valor garantizado	Valor garantizado con Tasa de 7,5 años	% Deuda / v. garantizado
	Principales pendientes de cobro	Ingresos imputados en contabilidad	Ingresos devueltos en contabilidad	Ingresos imputados en contabilidad	Ingresos devueltos en contabilidad	Principales pendientes de cobro	Ingresos imputados en contabilidad	Ingresos devueltos en contabilidad								
Hasta 1 mes	0515	8	0522	1	0529	0	0536	1	0543	2	0550	211	0557	0	0564	213
De 1 a 3 meses	0516	3	0523	2	0530	0	0537	0	0544	2	0551	115	0558	0	0565	117
De 3 a 6 meses	0517	1	0524	0	0531	0	0538	0	0545	0	0552	21	0559	0	0566	21
De 6 a 9 meses	0518	1	0525	0	0532	0	0539	0	0546	0	0553	0	0560	0	0567	0
De 9 a 12 meses	0519	1	0526	0	0533	0	0540	0	0547	0	0554	21	0561	0	0568	21
Más de 12 meses	0520	22	0527	183	0534	2	0541	37	0548	222	0555	8	0562	8	0569	230
<b>Total</b>		<b>35</b>	<b>0528</b>	<b>186</b>	<b>0535</b>	<b>3</b>	<b>0542</b>	<b>37</b>	<b>0549</b>	<b>226</b>	<b>0556</b>	<b>376</b>	<b>0563</b>	<b>0</b>	<b>0570</b>	<b>602</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



000655392



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

AyT.7 Promociones Inmobiliarias I, FTA

<b>S.05.1</b>
<b>Denominación Fondo:</b> AyT.7 Promociones Inmobiliarias I, FTA
<b>Denominación del compartimento:</b>
<b>Denominación de la gestora:</b> HAYA TUTULIZACION, SGFT, S.A.
<b>Estados agregados:</b> NO
<b>Fecha:</b> 31/12/2019
<b>Entidades cedentes de los activos titulizados:</b> A86104189 BANCO MARE NOSTRUM, S.A.   A86201993 LIBERBANK, S.A.   A95622841 CAJASUR BANCO, S.A.   A95653077 KUTXABANK   A08663619 CAIXABANK, S.A.

**INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS**

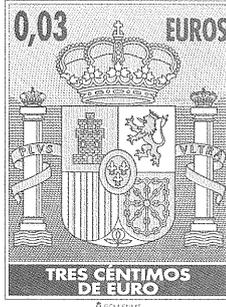
**CUADRO C**

Vida residual de los activos titulizados (miles de euros)	Principal pendiente					
	Situación actual 31/12/2019		Situación cierre anual anterior 31/12/2018		Situación inicial 18/06/2002	
Inferior a 1 año	0600	213	1600	198	2600	0
Entre 1 y 2 años	0601		1601	200	2601	0
Entre 2 y 3 años	0602	292	1602	10	2602	10.126
Entre 3 y 4 años	0603	236	1603	404	2603	
Entre 4 y 5 años	0604	9	1604	312	2604	0
Entre 5 y 10 años	0605	3.589	1605	4.398	2605	0
Superior a 10 años	0606	2.352	1606	2.661	2606	309.739
<b>Total</b>	<b>0607</b>	<b>6.691</b>	<b>1607</b>	<b>8.183</b>	<b>2607</b>	<b>319.865</b>
<b>Vida residual media ponderada (años)</b>	<b>0608</b>	<b>8,61</b>	<b>1608</b>	<b>9,31</b>	<b>2608</b>	<b>17,99</b>

Antigüedad	Situación actual 31/12/2019		Situación cierre anual anterior 31/12/2018		Situación inicial 18/06/2002	
Antigüedad media ponderada (años)	0609	13,58	1609	12,58	2609	5,52



CLASE 8.<sup>a</sup>



000655393

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

AVT.7 Promociones Inmobiliarias I, FTA

S.05.1

Denominación Fondo: AVT.7 Promociones Inmobiliarias I, FTA  
Denominación del compartimento:  
Denominación de la gestora: HAYA TITULIZACION, SGRT, S.A.  
Estados agregados: NO  
Fecha: 31/12/2019  
Entidades cedentes de los activos titulizados: AB61 041 89 BANCO MARE NOSTRUM, S.A. | A95201993 LIBERBANK, S.A. | A95622841 CAJASUR BANCO, S.A. | A95653077 RUTXABANK | A98663619 CADKABANK S.A.

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO D

Importe pendiente activos titulizados / Valor garantía (milés de euros)	Situación actual 31/12/2019		Situación cierre anual anterior 31/12/2018		Situación fiscal 18/09/2009	
	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente
0% - 40%	0620	795	0630	5.864	2620	6.817
40% - 60%	0621	27	0631	828	2621	4
60% - 80%	0622		0632		2622	34
80% - 100%	0623		0633		2623	0
100% - 120%	0624		0634		2624	0
120% - 140%	0625		0635		2625	0
140% - 160%	0626		0636		2626	0
superior al 160%	0627		0637		2627	0
<b>Total</b>		<b>822</b>		<b>6.691</b>		<b>2637</b>
<b>Media ponderada (%)</b>		<b>27,57</b>		<b>29,71</b>		<b>26,49</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



000655394



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

AyT.7 Promociones Inmobiliarias I, FTA

<b>S.05.1</b>
<b>Denominación Fondo:</b> AyT.7 Promociones Inmobiliarias I, FTA
<b>Denominación del compartimento:</b>
<b>Denominación de la gestora:</b> HAYA TITULIZACION, SGFT, S.A.
<b>Estados agregados:</b> NO
<b>Fecha:</b> 31/12/2019
<b>Entidades cedentes de los activos titulizados:</b> A86104189 BANCO MARE NOSTRUM, S.A.   A86201993 LIBERBANK, S.A.   A95622841 CAJASUR BANCO, S.A.   A95653077 KUTXABANK   A08663619 CAIXABANK, S.A.

**INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS**

**CUADRO E**

Tipos de interés de los activos titulizados (%)	Situación actual 31/12/2019		Situación cierre anual anterior 31/12/2018		Situación inicial 10/06/2002	
Tipo de interés medio ponderado	0650	0,81	1650	5,20	2650	5,44
Tipo de interés nominal máximo	0651	4,95	1651	4,95	2651	7,75
Tipo de interés nominal mínimo	0652	0,04	1652	0,22	2652	4,25



CLASE 8.<sup>a</sup>

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

AVT.7 Promociones Inmobiliarias I, FTA

S.05.1

Denominación Fondo: AVT.7 Promociones Inmobiliarias I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: HAYA TITULIZACION, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2019

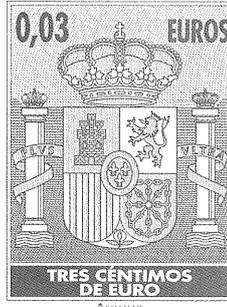
Entidades cedentes de los activos titulizados: A86104189 BANCO MARE NOSTRUM, S.A. | A86201995 LIBERBANK, S.A. | A95622841 CAJASUR BANCO, S.A. | A956633077 KUTXAABANK | A086663619 CAIXABANK, S.A.

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO F

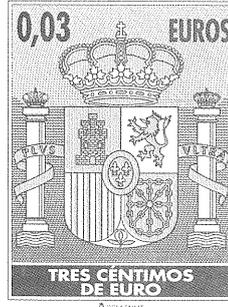
Distribución geográfica activos titulizados (país de origen)	Situación actual 31/12/2019		Situación cierre anual anterior 31/12/2018		Situación actual 18/05/2002	
	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente
Asturias	0660	0683	185	1683	25	2683
Aragón	0661	0684	185	1684	0	2684
Asturias	0662	0685	185	1685	0	2685
Balears	0663	0686	185	1686	0	2686
Cataluña	0664	0687	185	1687	0	2687
Cantabria	0665	0688	185	1688	3	2688
Castilla León	0666	0689	185	1689	0	2689
Castilla-La Mancha	0667	0690	185	1690	0	2690
Cataluña	0668	0691	185	1691	14	2691
Creu	0669	0692	185	1692	0	2692
Extremadura	0670	0693	185	1693	0	2693
Galicia	0671	0694	185	1694	0	2694
Madrid	0672	0695	185	1695	4	2695
Mejilla	0673	0696	185	1696	0	2696
Murcia	0674	0697	185	1697	0	2697
Navarra	0675	0698	185	1698	0	2698
La Rioja	0676	0699	185	1699	0	2699
Comunidad Valenciana	0677	0700	185	1700	0	2700
País Vasco	0678	0701	185	1701	0	2701
<b>Total España</b>	<b>0679</b>	<b>0702</b>	<b>344</b>	<b>3102</b>	<b>46</b>	<b>319845</b>
Otros países Unión Europea	0680	0703	185	1703	0	2703
Resto	0681	0704	185	1704	0	2704
<b>Total general</b>	<b>0682</b>	<b>0705</b>	<b>344</b>	<b>3105</b>	<b>46</b>	<b>319845</b>

000655395





CLASE 8.<sup>a</sup>



000655396

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

AyTJ Promociones Inmobiliarias I, FTA

Denominación Fondo: AyTJ Promociones Inmobiliarias I, FTA S.05.1

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: HAYA TITULIZACION, SGFT, S.A.

Especies agregadas: NO

Fecha: 31/12/2019

Entidades cedentes de los activos titulizados: A66104189 BANCO MARIE NOSTRUM, S.A. | A66201993 LIBERBANK, S.A. | A95622841 CAJASUR BANCO, S.A. | A95653077 KUTXABANK | A086653619 CAIXABANK, S.A.

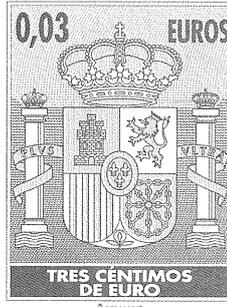
INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO G

Concentración	Situación actual 31/12/2019		Situación datos anual anterior 31/12/2018		Situación final 19/09/2003	
	Porcentaje	CNME	Porcentaje	CNME	Porcentaje	CNME
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	0710	17,86	1710	15,86	2710	0
Sector	0711	0712	1711	1712	2711	2712



CLASE 8.<sup>a</sup>  
 84000000



000655397

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

AVT.7 Promociones Inmobiliarias I, FTA

S.05.2	
Denominación Fondo: AVT.7 Promociones Inmobiliarias I, FTA	
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: HAYA TITULIZACIÓN, SGFI, S.A.	
Estados agragados: NO	
Periodo de la declaración: 31/12/2019	
Mercados de cotización de los valores emitidos: AMF	

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO A

Serie	(fecha de venc.)	Denominación serie	Situación inicial 31/12/2018		Situación cierre anual anterior 31/12/2018		Situación inicial 18/09/2003	
			Nº de valores emitidos	Normal emitidos (€)	Nº de valores emitidos	Normal emitidos (€)	Nº de valores emitidos	Normal emitidos (€)
E50390365903		Único	0720	2.096	1720	1721	2720	2721
				3.198		3.198		3.198
<b>Total</b>			0723	2.096	1723	1724	2723	2724
				3.198		3.198		3.198



CLASE 8.<sup>a</sup>



000655398

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

AYT:7 Promociones Inmobiliarias I, FTA

S.05.2

Denominación Fondo: AYT:7 Promociones Inmobiliarias I, FTA  
Denominación del compartimento:  
Denominación de la gestora: HAYA TITULIZACION, SGFT, S.A.  
Estratos agregados: NO  
Periodo de la declaración: 31/12/2019  
Mercados de cotización de los valores emitidos: AMAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO B

Serie	Código de acceso (Primeros dígitos con serie)	Código de valorización altrazero clon	Código de valorización clon	Índice de referencia	Margen	Tipo aplicado	Intereses		Intereses pagados en el período	Saldo negativo inicial en el período	Principales pendientes		Total Pendientes	Cantidades de valor para operación de pedidos
							Intereses Acumulados	Intereses Impagados			Principales no vencidos	Principales Impagado		
ES03303405003	Unico	NS	EURIBOR 6 MESES	0.30	0.73	0.73	0.74	0	0.74	SI	0.74	0	0.74	0.74
<b>Total</b>						0.04	0.74	0	0.74		0.74	0	0.74	0.74

Situación actual 31/12/2019		Situación actual anterior 31/12/2018		Situación inicial 18/06/2002	
0.04	0.04	0.09	0.09	0.748	0.749

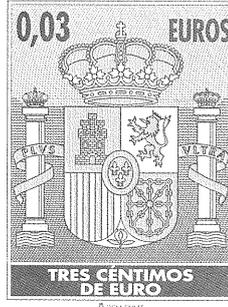
Tipo de interés medio ponderado de las obligaciones y otros valores emitidos (%)

D





CLASE 8.<sup>a</sup>



000655399

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

AVT17 Promodones Inmobiliarias I, FTA

Denominación Fondo: AVT17 Promodones Inmobiliarias I, FTA	S.052.2
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: HAYA TUTILIZACION, SGFT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Periodo de la declaración: 31/12/2019	
Mercados de cotización de los valores emitidos: AMAF	

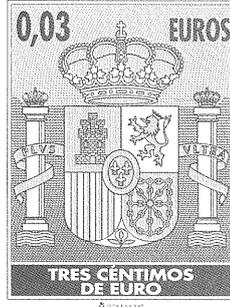
INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO C

Serie	(miles de euros) Denominación serie	Situación actual 31/12/2019			Situación período comparativo anterior 31/12/2018		
		Aportación principal	Pagos acumulados	Pagos del período	Aportación principal	Pagos acumulados	Pagos del período
ES0390305003	Unico	0750	313.095	0752	1750	1751	1752
		827	27.524	824	311.639	1	27.569
<b>Total</b>		0754	313.095	0756	1754	1756	1757



CLASE 8.<sup>a</sup>



000655400

Dirección General de Mercados  
Edison, 4, 28008 Madrid, España  
(+34) 913 851 500, www.cnmv.es

AyT7 Promociones Inmobiliarias I, FTA

S.052	
Denominación Fondo: AyT7 Promociones Inmobiliarias I, FTA	
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: HAYA TUTILIZACION, SFT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Periodo de la declaración: 31/12/2019	
Mercados de cotización de los valores emitidos: AMF	

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

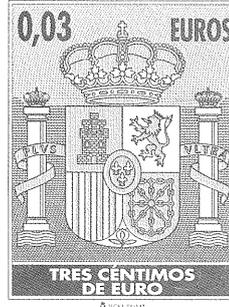
CUADRO D

Serie	Denominación Serie	Fecha última revisión de calificación		Agencia de calificación crediticia (2)	Situación actual 31/12/2019		Situación inicial 18/09/2002	
		OTRO	25/04/2018		OTRO	31/12/2018	OTRO	18/09/2002
ES0390305003	único			MDY	OTRO	AS1	OTRO	AS1
								AS1





CLASE 8.<sup>a</sup>



000655401

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

AyT.7 Promociones Inmobiliarias I, FTA

S.05.2

Denominación Fondo: AY7.7 Promociones Inmobiliarias I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: HAYA TUTULIZACION, SGPT, S.A.

Estados agregados: NO

Período de la declaración: 31/12/2019

Mercados de cotización de los valores emitidos: AMF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

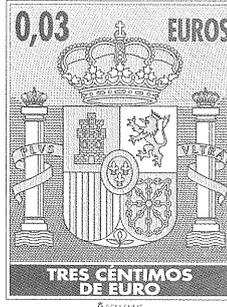
CUADRO E

	Vista residual de las obligaciones y otros valores emitidos por el Fondo (en miles de euros)			
	Situación actual 31/12/2019	Situación cierre anual anterior 31/12/2018	Principales parámetros	Situación inicial 10/09/2008
Inferior a 1 año	0765	1765	8.160	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		2771
<b>Total</b>	<b>0773</b>	<b>1773</b>	<b>8.160</b>	<b>2773</b>
Vista residual media ponderada (en %)	0	0,46		9,18





CLASE 8.<sup>a</sup>



000655402

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

AYT2 Promociones Inmobiliarias I, FTA

S.05.3

Denominación Fondo: AYT.2 Promociones Inmobiliarias I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: HAYA TITULIZACION, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2019

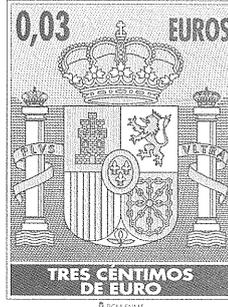
OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO A

Información sobre las mejores condiciones del Fondo		Situación actual 31/12/2019	Situación cierre anual anterior 31/12/2018	Situación inicial 10/09/2002
1	Importe del Fondo de Reserva constituido (miles de euros)	0775	1775	8.500
1.1	Importe mínimo del Fondo de Reserva (miles de euros)	0776	1776	8.500
1.2	Porcentaje que representa el Fondo de Reserva constituido sobre el total de pasivos emitidos (%)	0777	1777	8.500
1.3	Denominación de la contrapartida	0778	1778	104,17
1.4	Rating de la contrapartida	0779	1779	Notas Explicativas
1.5	Rating requerido de la contrapartida	0780	1780	Notas Explicativas
2	Importe disponible de la línea de liquidez (miles de euros)	0781	1781	0
2.1	Porcentaje que representa el importe disponible de la línea de liquidez sobre el total de pasivos emitidos (%)	0782	1782	0
2.2	Denominación de la contrapartida	0783	1783	Notas Explicativas
2.3	Rating de la contrapartida	0784	1784	Notas Explicativas
2.4	Rating requerido de la contrapartida	0785	1785	2795
3	Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales (miles de euros)	0786	1786	0
3.1	Porcentaje que representan los avales sobre el total de los pasivos emitidos (%)	0787	1787	0
3.2	Denominación de la entidad avalista	0788	1788	Notas Explicativas
3.3	Rating de avalista	0789	1789	Notas Explicativas
3.4	Subordinación de series (5%)	0790	1790	Notas Explicativas
4	Subordinación de series (5%)	0791	1791	Notas Explicativas
4.1	Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total bonos (%)	0792	1792	5
5	Importe máximo de riesgo cubierto por garantías financieras adquiridas (miles de euros)	0793	1793	100
5.1	Denominación de la contrapartida	0794	1794	2793
5.2	Rating de la contrapartida	0795	1795	2794
5.3	Rating requerido de la contrapartida	0796	1796	2795



CLASE 8.<sup>a</sup>



000655403

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

AyT7 Promociones Inmobiliarias I, FTA

S.053

Denominación Fondo: AyT7 Promociones Inmobiliarias I, FTA  
Denominación del compartimento:  
Denominación de la gestora: HAYA TUTULIZACION, SGFI, S.A.  
Estados entregados: NO  
Fecha: 31/12/2019

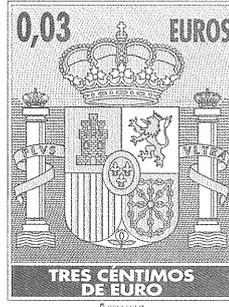
OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO B

PERMITAS FINANCIERAS Compartimento	Importe a pagar por el Fondo		Importe a pagar por la contratante		Valor recibido (antes de costo)		Otras características							
	Período de liquidación	Tipo de interés anual	Tipo de interés anual	Referencia liquidación	Situación actual 31/12/2019	Situación antes del anterior 31/12/2018	Situación inicial 18/06/2002							
0600 CECABANK S.A	0601 Semestral	0602	0604	0605 Nacional	0606	0607	0608	0609	0610	0611	0612	0613	0614	0615
CAP			Referencia Liquidación- Tipo Cup	Saldo vivo al inicio del período de liquidación de este instrumento financiero. El fondo por Cecabank que no se encuentren con retrasos en el pago de más de 30 días el último día del período de Liquidación										
<b>Total</b>					0608	0609	0610	0611	0612	0613	0614	0615	0616	0617



CLASE 8.<sup>a</sup>



000655404

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

AyT7 Promociones Inmobiliarias I, FTA

Denominación Fondo: AyT7 Promociones Inmobiliarias I, FTA	S.05.3
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: HAYA TITULIZACIÓN, SGFT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Fecha: 31/12/2019	

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

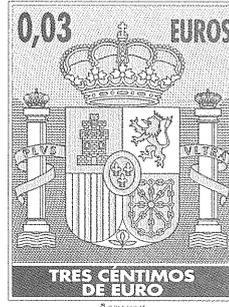
CUADRO B

CATEGORÍAS FINANCIERAS BASTIDAS Naturales riesgo cubierto	Imparidad máxima del riesgo cubierto (riesgo de estado)		Valor en Euros (finis de año)		Crisis catastróficas	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/09/2002	31/09/2002
Préstamos hipotecarios	1811	2811	0829	1829	2829	3829
Cédulas hipotecarias	1812	2812	0830	1830	2830	3830
Préstamos a promotores	1813	2813	0831	1831	2831	3831
Préstamos a PYMES	1814	2814	0832	1832	2832	3832
Préstamos a empresas	1815	2815	0833	1833	2833	3833
Préstamos corporativos	1816	2816	0834	1834	2834	3834
Cédulas territoriales	1817	2817	0835	1835	2835	3835
Bonos de tesorería	1818	2818	0836	1836	2836	3836
Unidad subordinada	1819	2819	0837	1837	2837	3837
Créditos AMP	1820	2820	0838	1838	2838	3838
Préstamos consumo	1821	2821	0839	1839	2839	3839
Préstamos automoción	1822	2822	0840	1840	2840	3840
Cuentas de arrendamiento (leasing)	1823	2823	0841	1841	2841	3841
Cuentas a cobrar	1824	2824	0842	1842	2842	3842
Derechos de crédito futuro	1825	2825	0843	1843	2843	3843
Bonos de titulización	1826	2826	0844	1844	2844	3844
<b>Total</b>	1827	2827	0845	1845	2845	3845





CLASE 8.<sup>a</sup>



000655405

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

AyT.7 Promociones Inmobiliarias I, FTA

5.085.5

Denominación Fondo: AyT.7 Promociones Inmobiliarias I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: HAYA TITULIZACION, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2019

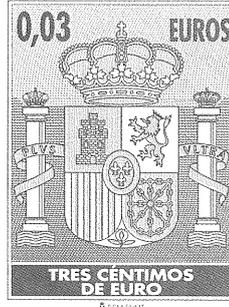
INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO A

Comisión	Compañía	Importe fijo (miles de euros)	Criterios de determinación de la comisión	Máximo (miles de euros)	Mínimo (miles de euros)	Periodicidad pago según folios / escritura	Condiciones iniciales (folios / escritura)	Otras consideraciones								
									Base de cálculo	% anual						
Comisión sociedad gestora	HAYA TITULIZACION, SGFT, S.A.	1862	41	2862	Días del mes /Días año	3862	0	4862	0	5862	0	6862	Semestral	7862	S	8862
Comisión administrador	BANCO DE SABADELL, S.A.	1863	0	2863	Días del mes /Días año	3863	0,010	4863	0	5863	0	6863	Semestral	7863	S	8863
Comisión del agente financiero pagos	BANCO SANTANDER, S.A.	1864	0	2864	Días del mes /Base	3864	0	4864	0	5864	0	6864	Semestral	7864	N	8864
Otras		1865		2865		3865		4865		5865		6865		7865		8865



CLASE 8.<sup>a</sup>



000655406

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

AyT.7 Promociones Inmobiliarias I, FTA

S.05.5

Denominación Fondo: **AyT.7 Promociones Inmobiliarias I, FTA**  
 Denominación del compartimento:  
 Denominación de la gestora: **HAYA TUTILIZACION, SGFT, S.A.**  
 Estados agregados: **NO**  
 Fecha: **31/12/2019**

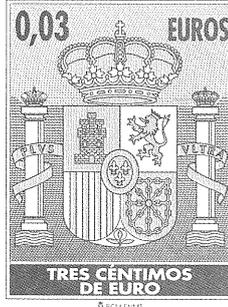
**INFORMACIÓN RELATIVA A COMISIONES**  
**CUADRO B**

	Forma de cobro	
1 Diferencia ingresos y gastos (S/N)	0856	S
2 Diferencia cobros y pagos (S/N)	0857	N
3 Otros (S/N)	0858	N
3.1 Descripción	0860	
Contrapartida	0870	Kurzbank, Iberbank, Banco Mare
Capítulo folio emisión (sólo Fondos con folio de emisión)	0871	Mostrum, Calrabank
		4.2.3.3

Determinado por diferencia entre ingresos y gastos (miles de euros)	Fecha cobro						Total
	31/03/2019	30/06/2019	30/09/2019	31/12/2019			
Ingresos y gastos del período de cálculo	0872						
Interés de intereses	0873	8	21	9	15		53
Detenimiento de activos financieros (neto)	0874	3	3	3	41		49
Donaciones a provisiones (neto)	0875	0	0	0			0
Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta	0876	0	0	0			0
Otros ingresos y gastos excepto comisión variable y recuperación de pérdidas (ganancias)	0877	-12	-12	-11	-23		-58
Total ingresos y gastos, excepto comisión variable, recuperación de pérdidas (ganancias) e intereses y recuperación de pérdidas (ganancias) (A)	0878	-1	13	0	37	0	44
Impacto sobre beneficios (I/B)	0879						0
Reparación de ganancias (R/G)	0880		-13	0	-32		-45
Comisión variable devengada en cuenta de pérdidas y ganancias (C/B)	0881						0
Reparación de pérdidas (R/P) (R/C) (R/D)	0882	-1	0	0	0	0	0
Comisión variable pagada	0883						0
Comisión variable impagada en el período de cálculo	0884						0



CLASE 8.<sup>a</sup>



000655407

Dirección General de Mercados  
Edison, 4, 28005 Madrid, España  
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es  
Ayt.7 Promociones Inmobiliarias I, FTA



Denominación Fondo: AYT.7 Promociones Inmobiliarias I, FTA 5.055  
Denominación del compartimento:  
Denominación de la gestora: HAYA TITULIZACION, SGFT, S.A.  
Estados agregados: NO  
Fecha: 31/12/2019

**INFORMACION RELATIVA A COMISIONES**

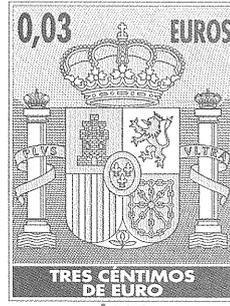
**CUADRO B**

Denominación, abreviada, entre cobros y pagos (págs de euros)	Fecha cobro	Tasa
Cobros y pagos del periodo de cálculo, según folio 0885		
Saldo inicial 0886		
Cobros del periodo 0887		
Pagos por gastos y comisiones, distintas de la comisión variable 0888		
Pagos por devueltos 0889		
Retención importe Fondo de Reserva 0890		
Pagos por las obligaciones y otros valores emitidos 0891		
Resto pagos/retenciones 0892		
Saldo disponible 0894		
Liquidación de comisión variable 0895		



CLASE 8.<sup>a</sup>

www.cnmv.es



000655408



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

AyT.7 Promociones Inmobiliarias I, FTA

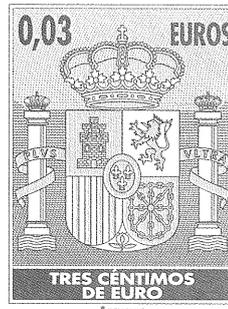
	S.06
<b>Denominación Fondo: AyT.7 Promociones Inmobiliarias I, FTA</b>	
<b>Denominación del compartimento:</b>	
<b>Denominación de la gestora: HAYA TITULIZACION, SGFT, S.A.</b>	
<b>Estados agregados: NO</b>	
<b>Fecha: 31/12/2019</b>	
<b>NOTAS EXPLICATIVAS</b>	







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



000655411



### MODIFICACIONES ESCRITURA

	Fecha Modificación	Estipulaciones modificadas
AYT.7 PROMOCIONES INMOBILIARIAS I FTA	26/08/2005	CONTRATO DE CAP, ORIGEN DE FONDOS, MODIFICACIONES EN OPP
AYT.7 PROMOCIONES INMOBILIARIAS I FTA	03/06/2016	ADECUACIÓN DOWNGRADE LANGUAGE. ESTIPULACIÓN 15.1. MODIFICACIÓN CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS FINANCIEROS



CLASE 8.<sup>a</sup>



000655412

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

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

### 1. Descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta el fondo

#### RIESGOS INHERENTES A LOS ACTIVOS. CUMPLIMIENTO POR LOS DEUDORES CEDIDOS

Las expectativas de cobro de los Activos están sujetas a los riesgos de crédito, liquidez, tipo de interés y otros y, con carácter general, oscilarán en función de, entre otras circunstancias, los tipos de interés del mercado, las condiciones económicas generales, la situación financiera de los Deudores Cedidos y otros factores similares. En el supuesto de que, atendiendo al Orden de Prelación de Pagos del Folleto, los fondos disponibles no fueran suficientes para pagar todas las cantidades debidas a los titulares de los Bonos, éstos soportarán el correspondiente porcentaje de dicha insuficiencia y cualquier pérdida subsiguiente.

#### RIESGOS DERIVADOS DE LOS ACTIVOS QUE RESPALDAN LA EMISIÓN

##### a) Riesgo de impago de los Activos:

Los titulares de los Bonos emitidos con cargo al activo del Fondo corren con el riesgo de impago de los Activos agrupados en el mismo.

En consecuencia, las Entidades Cedentes no asumen responsabilidad alguna por el impago de los Deudores Cedidos, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Activos. Tampoco asumirán responsabilidad alguna de garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgarán garantías o avales, ni incurrirán en pactos de recompra de los Activos, salvo respecto a los que no se ajusten a las condiciones y características contenidas en el apartado IV.2.1.3.1 del Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución, en cuyo caso se estará a lo previsto en el apartado IV.2.2 del Folleto Informativo.

##### b) Riesgo de amortización anticipada de los Activos:

El riesgo de amortización anticipada de los Activos se traspasará periódicamente a los titulares de los Bonos en las distintas Fechas de Pago, de acuerdo con lo previsto en el apartado II.11.3 del Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución.

#### RIESGOS ESTRUCTURALES

##### a) Ausencia de acción contra terceros distintos del Fondo

Los Bonos son pasivos exclusivamente del Fondo. En concreto, los Bonos no constituyen ningún pasivo, deuda, u obligación de ningún tipo de las Entidades Cedentes, de la Sociedad Gestora, ni de ninguna de sus respectivas filiales. Ninguna de las anteriores garantías a los titulares de los Bonos el pago de los mismos.



CLASE 8.<sup>a</sup>



000655413

b) Confianza en la capacidad crediticia de las Entidades Cedentes

Las Entidades Cedentes asumen diferentes funciones en la presente transacción. Por ello, los titulares de los Bonos descansan no sólo en la solvencia de los Deudores Cedidos, sino también en la solvencia de las Entidades Cedentes en relación con las funciones desempeñadas por éstas en la transacción. En el supuesto de que menguara la capacidad crediticia de las Entidades Cedentes, las funciones inicialmente asumidas por las Entidades Cedentes deberán ser traspasadas a otras entidades adecuadas y con una calificación suficiente.

c) Confianza en el desempeño de las Funciones de Gestión

Las Entidades Cedentes desempeñan la gestión y administración de los Activos de conformidad con los Criterios de Política de Cobros que se anexará a la Escritura de Constitución y ejercen dichas funciones con la misma diligencia y criterios que empleen en la gestión y administración de los activos crediticios propios que sean comparables a los Activos. Por ello, el Fondo descansa en el cumplimiento por las Entidades Cedentes de su política habitual de seguimiento y cobros en relación con la gestión, cobro, ejecución y administración de los Activos.

d) Mejora del crédito

Aunque existen mecanismos de mejora del crédito de los Bonos, la mejora de crédito es limitada. Si la mejora de crédito se redujera a cero (0), las Entidades Cedentes no estarán obligadas a cubrir dicha reducción y los titulares de los Bonos soportarán directamente el riesgo de crédito y otros riesgos asociados con su inversión en el Fondo.

## RIESGOS EN RELACIÓN CON LOS BONOS

a) Pagos y vencimiento

Los Activos pueden ser reembolsados en cualquier momento. En consecuencia, no hay certeza acerca de la última Fecha de Pago de los Bonos.

b) Significado de las calificaciones de los Bonos

La calificación asignada a los Bonos por la Entidad de Calificación refleja la valoración de la misma de la probabilidad de que los titulares de los Bonos perciban los pagos de principal e intereses debidos en función del valor de los Activos y de la mejora crediticia de los Bonos. La calificación no refleja la posibilidad de que el principal de los Bonos sea amortizado en cada fecha prevista. La calificación no supone una recomendación de compra, mantenimiento o venta de los Bonos ni una indicación de su liquidez, precio de mercado o de su conveniencia para un inversor particular. No hay certeza alguna de que la calificación permanezca inalterada durante un periodo de tiempo o de que la misma no será retirada o revisada a la baja por la Entidad de Calificación si, a juicio de ésta, las circunstancias así lo exigieran.

## 2. Acontecimientos ocurridos posteriormente al cierre del ejercicio y probabilidad de ocurrencia de cualquiera de los supuestos de liquidación anticipada del Fondo:

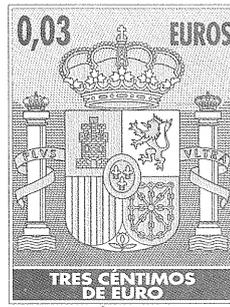
La aparición y expansión global del Coronavirus COVID-19 en los primeros meses de 2020 está suponiendo un descenso generalizado de la actividad en España no siendo posible evaluar a la fecha de formulación del presente informe de gestión si dicha situación se mantendrá y en qué medida, en el futuro. Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para el Fondo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.







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



000655416

Contrato de Línea de Liquidez:

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

- (i) El importe máximo de la Línea de Liquidez será de 100.904.615,09 euros. Dicho importe podrá verse minorado a solicitud del Fondo, actuando a través de la Sociedad Gestora, en función de los Importes No Empleados en cada momento.
- (ii) La finalidad de la Línea de Liquidez es permitir al Fondo atender sus obligaciones de pago cuando los Fondos Disponibles para atender tales obligaciones en cada Fecha de Pago sean insuficientes como consecuencia del retraso por parte de alguno de los Gestores en abonar las cantidades que deban abonar al Fondo por los Importes no Empleados de los Activos que no lleguen a emplearse dentro del plazo establecido al efecto en cada uno de los respectivos contratos de Préstamo.
- (iii) En ningún caso podrá disponerse cantidad alguna al amparo de la Línea de Liquidez con posterioridad al día 31 de marzo de 2005, fecha a partir de la cual se estima, atendiendo a un criterio de prudencia, que los Deudores Cedidos habrán empleado, en su caso, la totalidad de los fondos correspondientes a los Activos (y, por tanto, no quedarán Importes No Empleados pendientes de retirar de los mismos).
- (iv) Las cantidades dispuestas por el Fondo de la Línea de Liquidez devengarán, desde su disposición, un interés nominal anual igual a la media del tipo Euribor día a día incrementado en un 0,15% y una comisión de disponibilidad anual equivalente al 0,05% calculada sobre la media de las cantidades no dispuestas y liquidables en las Fechas de Pago. El periodo de liquidación de intereses será el comprendido entre la fecha de disposición y la fecha de reembolso de los fondos dispuestos, incluyéndose la primera de ellas y excluyéndose la segunda.

Los intereses vencidos se liquidarán por el Fondo, actuando a través de la Sociedad Gestora, tan pronto como reciba del Gestor de que se trate el Importe No Empleado del Préstamo cuyo retraso en ser abonado motivó la disposición.

No obstante, si dicho reembolso no pudiera efectuarse antes de la Fecha de Pago siguiente a aquélla en que el Fondo hubiese efectuado la disposición, por no haber recibido aún de dicho Gestor el importe correspondiente, la liquidación de intereses se realizará en la referida Fecha de Pago siguiente a aquélla en que se hubiese efectuado la disposición, aplicando para ello los Fondos Disponibles existentes en tal Fecha de Pago con arreglo al Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado V.6.1.2 del Folleto Informativo.

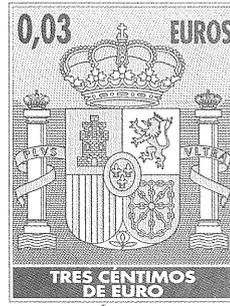
- (v) El Fondo reembolsará las disposiciones efectuadas bajo la Línea de Liquidez tan pronto como reciba del Gestor de que se trate el Importe No Empleado del Préstamo cuyo retraso en ser abonado motivó la disposición.

No obstante, si dicha devolución no pudiera efectuarse antes de la Fecha de Pago siguiente a aquélla en que el Fondo hubiese efectuado la disposición, por no haber recibido aún de dicho Gestor el importe correspondiente, la misma se realizará en la referida Fecha de Pago siguiente a la de disposición, aplicando para ello los Fondos Disponibles existentes en tal Fecha de Pago con arreglo al Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado V.6.1.2. del Folleto Informativo.

- (vi) El Fondo, a través de la Sociedad Gestora, no podrá aplazar el reembolso de las cantidades dispuestas al amparo de la Línea de Liquidez ni el pago de los intereses devengados con posterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
VINTA Y CINCO



000655417

- (vii) Las cantidades que la Sociedad Gestora reembolse a cuenta del Fondo, no podrán volver a disponerse.
- (viii) La Línea de Liquidez permanecerá en vigor hasta el transcurso de doce (12) meses desde la fecha de la firma del Contrato de Línea de Liquidez, si bien se renovará automáticamente por sucesivos periodos adicionales de doce (12) meses. Todo ello sin perjuicio de lo indicado en el párrafo (iii).
- (ix) En caso de que, en cualquier momento durante la duración del Contrato de Línea de

Liquidez, la calificación crediticia a largo plazo de la Entidad Acreditante descendiera de A1 (según la definición de Moody's Investors Service España, S.A.), dicha entidad deberá ser sustituida como Entidad Acreditante por otra entidad con al menos dicha calificación (salvo que, en el plazo de treinta (30) Días Hábiles desde que se produjese tal rebaja, la Entidad Acreditante preste garantía del cumplimiento de sus obligaciones suficiente a juicio de la Entidad de Calificación).

#### Fondos de Reserva

Con objeto de permitir al Fondo hacer frente a sus obligaciones de pago de conformidad con el orden de prelación de pagos previsto en este Folleto se constituyeron dos Fondos de Reserva ("Fondo de Reserva A" y "Fondo de Reserva B"), cuyos respectivos importes están depositados en la Cuenta de Tesorería.

Inicialmente, el valor de los Fondos de Reserva fue de 29.587.468,95 euros el Fondo de Reserva A y de 29.587.468,96 euros el Fondo de Reserva B (siendo, por tanto, la suma total de los valores iniciales del Fondo de Reserva A y del Fondo de Reserva B de 59.174.937,91 euros, lo que equivale al 18,5% del saldo inicial de los Activos). La dotación inicial de los Fondos de Reserva se realizó con cargo al Préstamo Subordinado.

La liberación de los Fondos de Reserva habrá de ser previamente autorizada por la Entidad de Calificación, que será quien establezca el nuevo importe requerido de cada uno de los Fondos de Reserva. La liberación de los Fondos de Reserva se ajustará siempre a lo previsto en el Orden de Prolación de Pagos establecido en el apartado V.6.1.2 del Folleto Informativo y a las reglas especiales previstas en el apartado V.6.2 del Folleto Informativo.

En caso de que, durante la vida del Fondo, cualquiera de los Activos tuviese débitos vencidos pendientes de cobro, los Fondos de Reserva no podrán liberarse, mientras continúen existiendo dichos impagados, en una cuantía tal que reduzca su valor por debajo del importe mínimo necesario para hacer frente al principal e intereses de tales Activos impagados. La liberación, en su caso, de dichos importes mínimos estará condicionada a que se vayan recobrando los importes retrasados. Durante la vida del Fondo, los Fondos de Reserva podrán ser empleados para atender a las obligaciones de pago que para el Fondo pudieran derivarse de los cinco (5) primeros conceptos del Orden de Prolación de Pagos. En tal caso, en la siguiente fecha de pago del Fondo, en caso de existir suficientes Fondos Disponibles de acuerdo con el Orden de Prolación de Pagos establecido en el apartado V.6.1.2 del Folleto Informativo, deberá procederse a redotar los Fondos de Reserva hasta alcanzarse el valor requerido para los mismos en cada momento.



CLASE 8.<sup>a</sup>



000655418

#### Operaciones de derivados (CAP)

Para que no se viera afectada la estructura de cobros y pagos del Fondo, la Sociedad Gestora, por cuenta y en representación del Fondo, suscribió con la Confederación Española de Cajas de Ahorros un contrato de opciones ("cap"), con el objeto de cubrir el riesgo que supone que parte de los préstamos tienen fijado un tipo de interés máximo y no lo tengan fijado los Bonos emitidos. De esta forma, la Confederación Española de Cajas de Ahorros se compromete a pagar el producto de la diferencia positiva entre (i) la referencia de liquidación en la fecha de determinación del tipo variable y el (ii) tipo cap el importe nominal, multiplicado por el número de días del período de liquidación en curso y dividido por 360. El cap se activará cuando el tipo de interés de los préstamos supere el 13,30%.

#### **4. Evolución del fondo**

*Las cifras contenidas en este apartado pueden verse afectadas por el redondeo al indicarse en miles de euros, según requerimiento de la Circular 2/2016, de 20 de abril de CNMV.*

##### a) Tasas de amortización anticipada de los préstamos titulizados.

La tasa de amortización anticipada del activo durante el ejercicio 2019 ha sido del 6,45%.

Adicionalmente la tasa de amortización histórica del fondo es del 9,07%.

##### b) Información relevante en relación con garantías

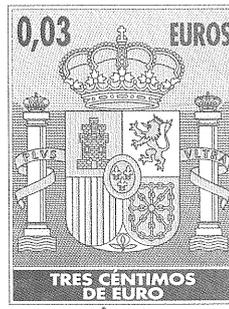
La distribución según el valor de la razón entre el principal pendiente de amortizar de los Préstamos Hipotecarios y el valor de tasación de los inmuebles hipotecados expresados en tanto por cien, es la siguiente:

*Cifras en miles de euros*

Intervalo	Datos al 31/12/2019				Datos al 31/12/2018			
	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%
0,01- 40,00	295	91,61%	5.864	87,63%	317	87,09%	6.684	81,68%
40,01- 60,00	27	8,39%	828	12,37%	47	12,91%	1.500	18,32%
<b>Total</b>	<b>322</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.691</b>	<b>100,00%</b>	<b>364</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.183</b>	<b>100,00%</b>
<b>Media Ponderada</b>		<b>27,57%</b>				<b>29,71%</b>		



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CONTRATO DE PRÉSTAMO



000655419

c) Información sobre concentración de riesgos

Por deudor

La concentración de riesgos atendiendo al deudor se presenta en el siguiente cuadro:

Datos al 31/12/2019	Datos al 31/12/2018
17,86%	15,86%

Por distribución geográfica

Asimismo, la distribución geográfica según la comunidad autónoma donde se ubica el inmueble objeto de la garantía hipotecaria se presenta en el siguiente cuadro:

*Cifras en miles de euros*

Comunidad Autónoma	Datos al 31/12/2019				Datos al 31/12/2018			
	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%
Andalucía	160	49,69%	1.431	21,38%	185	50,82%	1.840	22,48%
Cantabria	86	26,71%	2.313	34,57%	93	25,55%	2.724	33,28%
Madrid	76	23,60%	2.948	44,05%	86	23,63%	3.620	44,24%
<b>Total</b>	<b>322</b>	<b>100%</b>	<b>6.691</b>	<b>100%</b>	<b>364</b>	<b>100%</b>	<b>8.184</b>	<b>100%</b>

Por morosidad

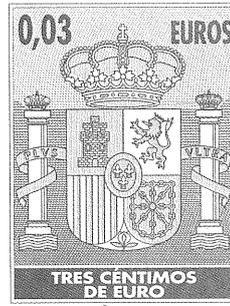
La distribución por la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada de las participaciones hipotecarias en situación de impago, con información del principal pendiente de vencer al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

*Cifras en miles de euros*

Antigüedad Deuda	Número Préstamos	Importe impagado				Deuda pendiente vencer	Otros Importes	Deuda
		Principal	Intereses devengados en contabilidad	Intereses interrumpidos en contabilidad	Total			
Hasta 1 mes	8	1		1	2	211	0	213
De 1 a 3 meses	3	2	0		2	115	0	117
De 3 a 6 meses	1	0	0	0	0	21		21
De 6 a 9 meses								
De 9 a 12 meses	1	0			0	21		21
De 12 meses a 24 meses	22	183	2	36	222	8		230
Más de 2 años								
<b>Totales</b>	<b>35</b>	<b>186</b>	<b>2</b>	<b>37</b>	<b>226</b>	<b>376</b>	<b>0</b>	<b>602</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



000655420

Por rentabilidad

El rendimiento de los Préstamos Hipotecarios participados durante el ejercicio 2019 es el siguiente:

*Cifras en miles de euros*

Índice de referencia	31/12/2019	31/12/2018
Nº Activos vivos (Uds.)	322	364
Importe pendiente (euros)	6.693	8.189
Tipo de interés medio ponderado (%)	0,69	5,20
Tipo de interés nominal máximo (%)	4,95	4,95
Tipo de interés nominal mínimo (%)	0,12	0,22

d) Cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago y tipos de interés de los bonos al cierre del ejercicio

Los Bonos de titulización se emitieron por un importe nominal de 313,1 millones de euros integrados en una única serie compuesta por 3.198 Bonos.

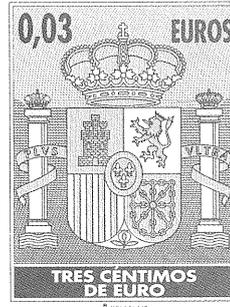
El detalle de los intereses abonados y de la amortización del principal por cada uno de los tramos de bonos existentes hasta el 31 de diciembre de 2019 se resume en el cuadro de la página siguiente:

*Cifras en miles de euros*

SERIE Único			
ES0390305003			
INTERESES	CAPITAL	SALDO PRINCIPAL PENDIENTE DE PAGO	
16/12/2019	2	827	6.704
17/06/2019	3	629	7.531
17/12/2018	1	824	8.160
18/06/2018	1	1.112	8.984
18/12/2017	2	1.011	10.096
16/06/2017	5	1.304	11.107
16/12/2016	10	1.082	12.411
16/06/2016	20	1.707	13.493
16/12/2015	29	1.147	15.201
16/06/2015	44	1.775	16.348
16/12/2014	63	1.310	18.123
16/06/2014	72	1.709	19.433
16/12/2013	73	2.110	21.142
17/06/2013	78	1.825	23.251
17/12/2012	169	1.928	25.077
18/06/2012	290	1.687	27.005
16/12/2011	316	1.761	28.692
16/06/2011	256	2.152	30.452



CLASE 8.<sup>a</sup>



000655421

SERIE Único			
ES0390305003			
	INTERESES	CAPITAL	SALDO PRINCIPAL PENDIENTE DE PAGO
16/12/2010	230	2.066	32.604
16/06/2010	245	2.563	34.671
16/12/2009	360	2.603	37.234
16/06/2009	789	2.712	39.837
16/12/2008	1.271	3.506	42.548
16/06/2008	1.310	3.784	46.054
17/12/2007	1.212	2.488	49.838
18/06/2007	1.179	4.641	52.326
18/12/2006	1.077	4.470	56.968
16/06/2006	987	6.060	61.437
16/12/2005	964	11.228	67.498
16/06/2005	1.143	11.867	78.725
16/12/2004	1.437	21.826	90.593
16/06/2004	1.644	16.871	112.419
16/12/2003	1.861	26.651	129.290
16/06/2003	4.389	115.300	155.941
16/12/2002	6.041	48.559	271.241

Al 31 de diciembre de 2019, no existen cantidades no satisfechas por intereses o principal a los titulares de los pasivos.

e) Calificación crediticia de los Bonos emitidos por el fondo

El detalle de las calificaciones obtenidas por los Bonos emitidos por el fondo por cada una de las series se muestra a continuación:

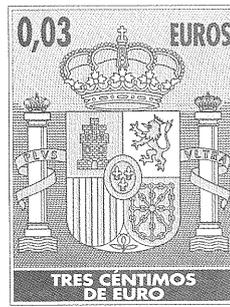
Denominación	SERIE ÚNICA
Serie	ES0390305003
Fecha último cambio calificación crediticia	25/04/2018
Moody's	SI
Calificación - Situación actual	Aa1
Calificación - Situación cierre anual anterior	Aa1
Calificación - Situación inicial	Aaa

f) Variaciones o acciones realizadas por las diferentes agencias de calificación crediticia respecto de los bonos emitidos por el fondo, respecto del cedente, de los administradores, agentes de pagos o contrapartidas de las permutas financieras existentes o cualquier otra contrapartida de contratos suscritos por la sociedad gestora en nombre del fondo.

Durante el ejercicio 2019 el fondo no ha visto una variación en las calificaciones de los bonos de la serie única, como se puede observar en el cuadro anterior.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
BONOS DE FONDO



000655422

g) Saldos de cartera de préstamos titulizados

Se refleja a continuación el cuadro estadístico de la cartera de activos cedidos al fondo:

Saldo Nominal Titulizado	319.865
Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento	6.505
Porcentaje de Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento / Saldo Nominal Titulizado	2,03%
Saldo Nominal Pendiente de Cobro	6.691
Porcentaje de Saldo Nominal Pendiente de Cobro / Saldo Nominal Titulizado	2,09%
Amortizaciones Acumuladas desde origen del Fondo	313.173

5. Factores que han influido en los flujos de tesorería generados y aplicados en el ejercicio.

Tal y como se indica en el folleto informativo del Fondo, los principales flujos generados y aplicados durante el ejercicio 2019, son los derivados de las cantidades percibidas por el Fondo de los activos titulizados y de los pagos efectuados a los acreedores del fondo conforme a las condiciones establecidas en la documentación formal del fondo.

6. Escenario hipotético de flujos futuros de efectivo de los pasivos emitidos por el Fondo hasta su vencimiento, en base a la actualización, a la fecha de las cuentas anuales, de los parámetros utilizados en el momento de constitución del Fondo, en relación con las tasas de morosidad, fallidos, amortización anticipada respecto a los activos titulizados

El detalle de los flujos futuros de los pasivos emitidos por el fondo, se muestra a continuación:

Tasa de Amortización Anticipada al 0%

Vida Media (años)	0,460273973
-------------------	-------------

Bonos Serie Único		
Fecha Pago	Saldo Vivo	Principal Amortizado
31/12/2019	6.703.999,30 €	0,00 €
16/06/2020	0,00 €	6.703.999,30 €

Totales	6.703.999,30 €
---------	----------------

Tasa de Amortización Anticipada al 5%

Vida Media (años)	0,460273973
-------------------	-------------

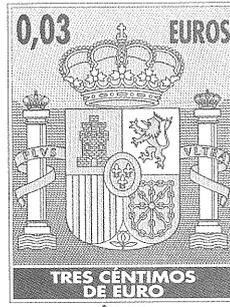
Bonos Serie Único		
Fecha Pago	Saldo Vivo	Principal Amortizado
31/12/2019	6.703.999,30 €	0,00 €
16/06/2020	0,00 €	6.703.999,30 €

Totales	6.703.999,30 €
---------	----------------



CLASE 8.<sup>a</sup>

www.meh.es



000655423

Tasa de Amortización Anticipada al 6.44%

Vida Media (años)	0,460273973
-------------------	-------------

Bonos Serie Único		
Fecha Pago	Saldo Vivo	Principal Amortizado
31/12/2019	6.703.999,30 €	0,00 €
16/06/2020	0,00 €	6.703.999,30 €
<b>Totales</b>	<b>6.703.999,30 €</b>	

Tasa de Amortización Anticipada al 10%

Vida Media (años)	0,460273973
-------------------	-------------

Bonos Serie Único		
Fecha Pago	Saldo Vivo	Principal Amortizado
31/12/2019	6.703.999,30 €	0,00 €
16/06/2020	0,00 €	6.703.999,30 €
<b>Totales</b>	<b>6.703.999,30 €</b>	

Tasa de Amortización Anticipada al 15%

Vida Media (años)	0,460273973
-------------------	-------------

Bonos Serie Único		
Fecha Pago	Saldo Vivo	Principal Amortizado
31/12/2019	6.703.999,30 €	0,00 €
16/06/2020	0,00 €	6.703.999,30 €
<b>Totales</b>	<b>6.703.999,30 €</b>	

Tasa de Amortización Anticipada al 20%

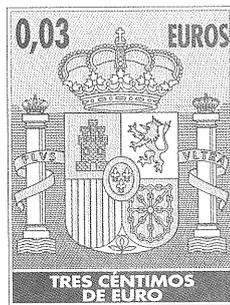
Vida Media (años)	0,460273973
-------------------	-------------

Bonos Serie Único		
Fecha Pago	Saldo Vivo	Principal Amortizado
31/12/2019	6.703.999,30 €	0,00 €
16/06/2020	0,00 €	6.703.999,30 €
<b>Totales</b>	<b>6.703.999,30 €</b>	



CLASE 8.<sup>a</sup>

RENTAS DEL ESTADO



000655424

#### 7. Liquidación anticipada

En base a los modelos de la sociedad Gestora y suponiendo una evolución similar del fondo a la del presente ejercicio, durante el próximo ejercicio no se producirá un suceso de liquidación anticipada en los términos recogidos en la documentación de constitución. Bajo el supuesto de continuidad del Fondo y las hipótesis utilizadas en el apartado anterior (punto 6) con una tasa de amortización anticipada de 6,45%, el vencimiento final aproximado del mismo se estima para la Fecha de pago de 16/06/2020. No obstante, lo anterior, no existe garantía de que no se pueda producir alguno de los supuestos de liquidación anticipada que se recogen en el Folleto de Emisión durante el próximo ejercicio.

#### 8. Otra información de los activos y pasivos

Tanto los activos titulizados como los Bonos emitidos se encuentran denominados en euros.

#### 9. Informe de cumplimiento de las reglas de funcionamiento del fondo

##### ACTIVOS SUBYACENTES

##### NIVELES DE MOROSIDAD Y FALLIDOS

Concepto	Meses impago	Días impago	Importe impagado acumulado		Ratio			Ref. Folleto
			Situación actual 31/12/2019	Situación cierre anual anterior 31/12/2018	Situación actual 31/12/2019	Situación cierre anual anterior 31/12/2018	Última Fecha Pago	
1. Activos Morosos por impagos con antigüedad igual o superior a	0	90	222	252	4,58	3,80	5,01	
2. Activos Morosos por otras razones								
<b>TOTAL MOROSOS</b>			<b>222</b>	<b>252</b>	<b>4,58</b>	<b>3,80</b>	<b>5,01</b>	
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	12	0	222	250	3,06	2,89	3,52	FOLLETO INFORMATIVO CAPÍTULO II. APARTADO II. 11.3.2.4
4. Activos Fallidos por otras razones								
<b>TOTAL FALLIDOS</b>			<b>222</b>	<b>250</b>	<b>3,06</b>	<b>2,89</b>	<b>3,52</b>	



000655425

CLASE 8.<sup>a</sup>

## RENEGOCIACIONES DE LOS ACTIVOS

	LÍMITE A LA RENEGOCIACIÓN	
	DEFINICIÓN DOCUMENTACIÓN	LIMITE ACTUAL
NOVACIONES DE TIPO DE INTERÉS	Si cuando el Margen de tipo de interés medio ponderado( media ponderada de los márgenes de tipo de interés sobre el tipo de interés de referencia de los bonos) $\geq$ 60 p.b. , compensando cuando el margen de tipo de interés medio ponderado( media ponderada de los márgenes de tipo de interés sobre el tipo de interés de referencia de los bonos) $<$ 60 p.b	0,816%
FECHA FINALIZACIÓN	16/06/2035	16/06/2035

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

## FECHAS DE PAGO

Frecuencia de pago de cupón	SEMESTRAL	
Fechas de pago de cupón (o siguiente Día Hábil)	16	JUNIO DICIEMBRE

Anterior Fecha de Pago de Cupón	16/12/2019	
Anterior Fecha de Determinación	12/12/2019	5 días hábiles antes de la Fecha de Pago
Próxima Fecha de Pago	16/06/2020	

FIJACIÓN DE TIPO DE INTERÉS: TIPO DE INTERÉS DEL PRÓXIMO PERÍODO

	ÍNDICE DE REFERENCIA *	MARGEN	FECHA FIJACIÓN	VALOR ÍNDICE REFERENCIA	TIPO DE INTERÉS APLICABLE
TRAMO ÚNICO	EUR 6M	0,30 %	13/06/2019	-0,340 %	0,000%
PRÉSTAMO SUBORDINADO FONDO DE RESERVA PRÉSTAMO SUBORDINADO GASTOS CONSTITUCIÓN	EUR 6M	0,50 %	13/06/2019	-0,340 %	0,160%
	AMORTIZADO	AMORTIZADO	AMORTIZADO	AMORTIZADO	AMORTIZADO

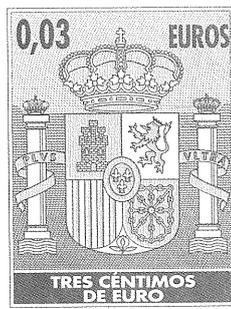
\* Euribor 6M más un margen, fijado 2 Días Hábiles antes de la Anterior Fecha de Pago







CLASE 8.<sup>a</sup>



000655428

RATING CONTRAPARTIDA					
ENTIDAD CONTRAPARTIDA	AGENCIA DE CALIFICACIÓN	RATING MÍNIMO EXIGIBLE		TRIGGER ACTIVADO	PLAZO SUBSANACIÓN
		Largo plazo	Corto plazo		
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

*\* NOTAS*

*El contrato de Línea de Liquidez tenía como vencimiento marzo de 2005, por lo que deja de ser de aplicabilidad*

PROCESOS A EFECTUAR

ACTUACIONES EN CAMINO

SIN ACTUACIONES PENDIENTES



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



000655429

**ESTADO S.05.4**

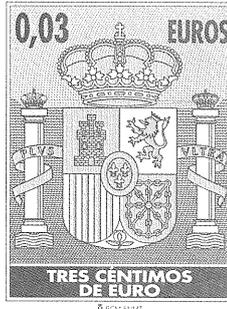
(este estado es parte integrante del informe de gestión)





CLASE 8.<sup>a</sup>

000655431



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

AYT:7 Promociones Inmobiliarias I, FTA



Denominación Fondo: AYT:7 Promociones Inmobiliarias I, FTA	5,05,4
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: HAYA TITULIZACION, SGPT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Fecha: 31/12/2019	

INFORME DE CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DEL FONDO

Triggers	Límite	% Actual	Última Fecha Práctic	Referencia Folios
Amortización sucesiva: 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
<b>CUADRO C</b>
Informe cumplimiento reglas de funcionamiento

Dña. M<sup>º</sup> Rosario Arias Allende, en mi calidad de Secretaria del Consejo de Administración de HAYA TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A.U., certifico que las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de AyT.7 Promociones Inmobiliarias I, Fondo de Titulización de Activos, correspondientes al ejercicio anual cerrado el 31 de diciembre de 2019, han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de HAYA TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A.U., en la celebración de la reunión del 25 de marzo de 2020 del Consejo de Administración, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por el accionista único. Dicha reunión, se celebró por escrito y sin sesión, de conformidad a lo contenido en los estatutos sociales y de acuerdo con el contenido del RDL 8/2020, de 17 de marzo con el fin de preservar la salud de las personas y evitar la propagación del COVID 19, motivo por el cual las cuentas anuales debidamente formuladas adjuntas no cuentan con las firmas de los siguientes consejeros:

- Carlos Abad Rico (DNI 50799133-E)
- Borja Dávila Escribano (DNI 46922947-A)
- Juan Lostao Boya (DNI 05255267-C)
- Cesar de la Vega Junquera (DNI 51364578-N)

En Madrid, a 25 de marzo de 2020.

Firmado la Secretaria del Consejo

M<sup>º</sup> Rosario Arias Allende

Diligencia que levanta la Secretaria del Consejo de Administración de HAYA TITULIZACION, S.G.F.T., S.A.U. para hacer constar que el presente documento, comprensivo de las cuentas anuales y el informe de gestión de AyT. 7 Promociones Inmobiliarias I, Fondo de Titulización de Activos correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 se componen de 72 hojas en papel timbrado referenciados con la numeración 000655360 al 000655431 ambos inclusive, habiendo sido formuladas por todos los miembros del Consejo de Administración según certifico en la diligencia anterior firmada por mí en señal de identificación.

Madrid, 25 de marzo de 2020

---

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