

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente**

**MADRID RESIDENCIAL II, FONDO DE TITULIZACIÓN
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., sociedad gestora de MADRID RESIDENCIAL II, FONDO DE TITULIZACIÓN:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de MADRID RESIDENCIAL II, FONDO DE TITULIZACIÓN (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual 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.

Pérdidas por deterioro de los activos titulizados

Descripción En la nota 6 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas se detalla la cartera de activos titulizados al 31 de diciembre de 2023, que representa la práctica totalidad del activo del Fondo a dicha fecha. El Fondo instrumenta dichos activos como colateral de los bonos de titulización emitidos, cuya amortización, dada la naturaleza del Fondo, se establece en función de los flujos de caja (capital e intereses) de los activos titulizados, para lo que es necesario considerar las correcciones de valor por deterioro de los citados activos de acuerdo con la normativa aplicable al Fondo (Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores). Para la estimación de las pérdidas por deterioro de la cartera de activos titulizados, los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han utilizado determinadas hipótesis, detalladas en la nota 3 de la memoria adjunta. Por todo lo indicado anteriormente, consideramos que la estimación del deterioro de los activos titulizados es una cuestión clave de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

Como parte de nuestra auditoría hemos obtenido un entendimiento y evaluado los procedimientos de control interno en relación con el proceso de estimación de las pérdidas por deterioro de los activos titulizados. Adicionalmente, hemos realizado los siguientes procedimientos de auditoría sustantivos:

- ▶ Hemos obtenido la confirmación de la entidad cedente en relación con los saldos de los activos titulizados y determinada información sobre los mismos empleada por la Sociedad Gestora para el cálculo del deterioro.
- ▶ Hemos recalculado las pérdidas por deterioro registradas con la información suministrada por la entidad cedente y comprobado si se adecúan a la normativa aplicable al Fondo (Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores).

Fondo de reserva

Descripción De acuerdo con lo establecido en el folleto de emisión, el Fondo debe disponer de un remanente de tesorería, denominado "Fondo de Reserva", al objeto de cubrir desfases en los flujos de tesorería que puedan afectar a su liquidez. En la nota 8 de la memoria adjunta, se detallan las exigencias y criterios que, en cada fecha de pago, debe cumplir dicho Fondo de Reserva, así como el importe del Fondo de Reserva exigido y el efectivamente constituido en cada fecha de pago. La constitución y el mantenimiento de este Fondo de Reserva es relevante al objeto de evaluar si el Fondo está cumpliendo con los flujos de caja previstos y, por tanto, con el calendario de amortización estimado de los bonos que constituyen su pasivo. Por todo lo indicado anteriormente, consideramos que el mantenimiento del Fondo de Reserva por el importe exigido es una cuestión clave en nuestra auditoría.

Nuestra Respuesta

Como parte de nuestra auditoría hemos obtenido un entendimiento y evaluado los procedimientos de control interno en relación con el mantenimiento del Fondo de Reserva. Adicionalmente hemos realizado los siguientes procedimientos de auditoría sustantivos:

- ▶ Hemos realizado comprobaciones selectivas del cumplimiento del orden de prelación de pagos establecido en el folleto de emisión del Fondo.
- ▶ Hemos comprobado la existencia mediante procedimientos de confirmación de terceros y cotejo con extracto bancario de saldos de tesorería afectados como Fondo de Reserva.
- ▶ Hemos comprobado el nivel del Fondo de Reserva requerido, según se detalla en la nota 8.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

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

Los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, 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 la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores de la Sociedad Gestora tienen intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para los administradores de la Sociedad Gestora

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 25 de abril de 2024.

Periodo de contratación

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo celebrado el 16 de noviembre de 2023 nos nombró como auditores por un periodo de 1 año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo del Consejo de Administración 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 2020.



ERNST & YOUNG, S.L.

2024 Núm. 01/24/07768

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)

Paloma Muñoz Góngora
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 24207)

25 de abril de 2024

**MADRID RESIDENCIAL II,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

ÍNDICE

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

MADRID RESIDENCIAL II - F.T.A.
Balance
31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		2023	2022
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		-	258.405
I. Activos financieros a largo plazo	6	-	258.405
Activos titulizados		-	257.747
Certificados de transmisión de hipoteca		-	255.632
Activos dudosos -principal-		-	2.125
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-	(10)
Derivados		-	658
Derivados de cobertura		-	658
II. Activos por impuesto diferido		-	-
III. Otros activos no corrientes		-	-
B) ACTIVO CORRIENTE		277.123	56.248
IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta	7	3.543	4.498
V. Activos financieros a corto plazo	6	240.397	16.384
Activos titulizados		239.867	15.050
Certificados de transmisión de hipoteca		232.438	14.585
Intereses y gastos devengados no vencidos		432	198
Intereses vencidos e impagados		59	17
Activos dudosos -principal-		6.891	255
Activos dudosos -intereses-		57	5
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(10)	(10)
Derivados		233	814
Derivados de cobertura		233	814
Otros activos financieros		297	520
Deudores y otras cuentas a cobrar		297	517
Otros		-	3
VI. Ajustes por periodificaciones		-	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	33.183	35.366
Tesorería		33.183	35.366
TOTAL ACTIVO		277.123	314.653

MADRID RESIDENCIAL II - F.T.A.
Balance
31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		2023	2022
PASIVO			
A) PASIVO NO CORRIENTE		204	297.526
I. Provisiones a largo plazo		204	663
Provisión por margen de intermediación		204	663
II. Pasivos financieros a largo plazo	9	-	296.863
Obligaciones y otros valores emitidos		-	127.633
Series no subordinadas		-	127.633
Deudas con entidades de crédito		-	169.230
Préstamo subordinado		-	34.135
Otras deudas con entidades de crédito		-	135.095
III. Pasivos por impuesto diferido		-	-
B) PASIVO CORRIENTE		276.729	15.751
IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
V. Provisiones a corto plazo		-	-
VI. Pasivos financieros a corto plazo	9	276.647	15.620
Obligaciones y otros valores emitidos		122.264	15.183
Series no subordinadas		121.689	14.840
Intereses y gastos devengados no vencidos		575	343
Deudas con entidades de crédito		153.807	437
Préstamo subordinado		31.223	-
Otras deudas con entidades de crédito		121.668	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		747	437
Intereses vencidos e impagados		169	-
Derivados	11	576	-
Derivados de cobertura		576	-
VII. Ajustes por periodificaciones		82	131
Comisiones		12	11
Comisión sociedad gestora		8	6
Comisión administrador		3	3
Comisión agente financiero/pagos		1	2
Otros		70	120
C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		190	1.376
VIII. Activos financieros disponibles para la venta		-	-
IX. Coberturas de flujos de efectivo	11	190	1.376
X. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos		-	-
TOTAL PASIVO		277.123	314.653
		-	-

MADRID RESIDENCIAL II - F.T.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias
31 de diciembre

	Miles de euros	
	2023	2022
1. Intereses y rendimientos asimilados	9.822	2.296
Activos titulizados	9.822	2.296
2. Intereses y cargas asimilados	(10.680)	(1.642)
Obligaciones y otros valores emitidos	(4.743)	(657)
Deudas con entidades de crédito	(5.921)	(957)
Otros pasivos financieros	(16)	(28)
3. Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)	461	633
A) MARGEN DE INTERESES	(397)	1.287
4. Resultado de operaciones financieras (neto)	-	-
5. Diferencias de cambio (neto)	-	-
6. Otros ingresos de explotación	-	4
7. Otros gastos de explotación	(400)	(357)
Servicios exteriores	(275)	(232)
Servicios de profesionales independientes	(275)	(232)
Otros gastos de gestión corriente	(125)	(125)
Comisión sociedad gestora	(78)	(72)
Comisión administrador	(27)	(31)
Comisión agente financiero/pagos	(14)	(15)
Otros gastos	(6)	(7)
8. Deterioro de activos financieros (neto)	(102)	(168)
Deterioro neto de activos titulizados	(102)	(168)
9. Dotaciones a provisiones (neto)	459	(663)
Dotación provisión por margen de intermediación	459	(663)
10. Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta	440	138
11. Repercusión de pérdidas (ganancias)	-	(241)
B) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-	-
12. Impuesto sobre beneficios	-	-
C) RESULTADO DEL PERIODO	-	-

MADRID RESIDENCIAL II - F.T.A.

Estado de flujos de efectivo

31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		2023	2022
A) FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACION		527	680
1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones		653	813
Intereses cobrados de los activos titulizados		9.530	2.119
Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos		(4.511)	(314)
Cobros por operaciones de derivados de cobertura		1.089	680
Intereses pagados por deudas con entidades de crédito		(5.442)	(1.643)
Otros intereses cobrados/pagados (neto)		(13)	(29)
2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados		(126)	(133)
Comisión sociedad gestora		(84)	(87)
Comisión administrador		(28)	(31)
Comisión agente financiero/pagos		(14)	(16)
Otras comisiones		-	1
3. Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación		-	-
B) FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSION/ FINANCIACION		(2.710)	1.039
4. Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización		-	-
5. Flujos de caja por adquisición de activos financieros		-	-
6. Flujos de caja netos por amortizaciones y procedentes de otros activos		13.951	15.544
Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados		10.670	12.728
Cobros por amortización anticipada de activos titulizados		22.184	13.644
Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados		579	3.688
Cobros por amortización de activos previamente clasificados como fallidos		-	18
Cobros netos procedentes de activos recibidos por ejecución de garantías		1.301	543
Pagos por amortización de obligaciones y otros valores emitidos		(20.783)	(15.077)
7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo		(16.661)	(14.505)
Pagos por amortización deudas con entidades de crédito		(16.339)	(14.395)
Otros cobros y pagos		(322)	(110)
C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES		(2.183)	1.719
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	8	35.366	33.647
Efectivo o equivalentes al final del periodo	8	33.183	35.366

MADRID RESIDENCIAL II - F.T.A.
Estado de ingresos y gastos reconocidos
31 de diciembre

	Miles de euros	
	2023	2022
1. Activos financieros disponibles para la venta		
Ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta	-	-
2. Cobertura de los flujos de efectivo		
Ganancias (pérdidas) por valoración	(725)	(3.817)
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	(725)	(3.817)
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	(461)	(633)
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	1.186	4.450
Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables	-	-
3. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos		
Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance 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	-	-
Total Ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (1+2+3)	-	-

MADRID RESIDENCIAL II, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

Madrid RESIDENCIAL II, Fondo de Titulización de Activos, (en adelante, “el Fondo”) se constituyó mediante escritura pública el 29 de junio de 2010, con carácter de fondo cerrado por el activo y por el pasivo, agrupando Activos Titulizados cedidos por la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (en adelante, “Caja Madrid” o “el Cedente”) por 600.000 miles de euros. La fecha de desembolso que marcó el inicio del devengo de los derechos de sus activos y pasivos fue el 01 de julio de 2010 (Nota 6).

Tras varios acuerdos firmados durante los ejercicios 2010 y 2011, Caja Madrid cedió su negocio bancario a Bankia, S.A. (en adelante, “Bankia”). Adicionalmente, durante el mes de marzo de 2021 Bankia se fusionó por absorción con CaixaBank, S.A. (en adelante, “CaixaBank”), con extinción, vía disolución sin liquidación, de Bankia y transmisión en bloque de todo su patrimonio a CaixaBank que adquirió, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de Bankia. Por tanto, en adelante, toda información referente a Caja Madrid o Bankia será también entendida como información correspondiente a CaixaBank.

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

Con fecha 24 de junio de 2010, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, “la CNMV”) autorizó la constitución del Fondo, e inscribió en los registros oficiales tanto los documentos acreditativos como el folleto informativo correspondiente a la emisión de Bonos de Titulización con cargo al Fondo por 456.000 miles de euros (véase nota 9).

Los Certificados de transmisión de hipotecas corresponden a préstamos hipotecarios que no cumplen uno o varios de los requisitos que exige la Sección 2ª de la Ley 2/1981 del Mercado Hipotecario y las disposiciones que la desarrollan. Se trata, en todos los casos, de préstamos concedidos para la adquisición o rehabilitación de viviendas terminadas sitas en territorio español con garantía de primera hipoteca sobre inmuebles valorados por una Sociedad de Tasación inscrita en el Registro Especial del Banco de España.

El Fondo constituye un patrimonio separado, carente de personalidad jurídica, que está integrado, fundamentalmente, en cuanto a su activo, por los Activos Titulizados y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización emitidos en cuantía y condiciones tal que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo.

El único objeto del Fondo es la transformación de los conjuntos de Activos Titulizados cedidos que adquiere de entidades de crédito, en valores de renta fija a tipo variable, homogéneos, estandarizados y consecuentemente, susceptibles de negociación en mercados organizados de valores.

b) Duración del Fondo

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

Los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo estiman que la liquidación del Fondo podría producirse a lo largo del ejercicio 2024 (ver Nota 3.a).

c) Recursos disponibles del Fondo

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

1. Cualquier cantidad que corresponda a los certificados de transmisión de hipoteca agrupados en el Fondo (correspondientes a los tres meses naturales inmediatamente anteriores a esa fecha de pago);
2. Las cantidades que compongan en cada momento el fondo de reserva;
3. Los rendimientos producidos por dichos importes;
4. Las cantidades netas y el pago liquidativo percibidos en virtud del contrato de permuta de intereses y cualesquiera otras cantidades que hubiera percibido el Fondo (correspondientes a los tres meses naturales inmediatamente anteriores a esa fecha de pago).

En caso de liquidación del Fondo, estará disponible el importe de la liquidación de los activos del Fondo y serán Recursos Disponibles todos los importes depositados en la Cuenta de Tesorería.

d) Insolvencia del Fondo

En caso de insolvencia del Fondo se aplicará el régimen de prelación de pagos, cuyas definiciones y detalles se hayan recogidas en la escritura de constitución del Fondo, establecidos como sigue:

- (i) Pago de los Gastos Ordinarios (excepto el pago de la comisión de la Sociedad Gestora que se sitúa en el segundo (2º) orden de prelación) y Gastos Extraordinarios (suplidos o no por la Sociedad Gestora y debidamente justificados y excepto aquellos que se recojan expresamente en otro concepto del Orden de Prolación de Pagos) e impuestos de los que el Fondo sea el sujeto pasivo.
- (ii) Pago de la comisión de la Sociedad Gestora.
- (iii) Pago, en su caso, de la Cantidad Neta a pagar por el Fondo en virtud del Contrato de Permuta Financiera de Intereses al que se hace referencia en el apartado 3.4.7.1 del presente Módulo Adicional del Folleto del Fondo y, solamente en el caso de resolución del citado contrato por incumplimiento del Fondo o por ser éste la parte afectada por circunstancias objetivas sobrevenidas previstas en el Contrato de Permuta Financiera de Intereses, abono de la cantidad a satisfacer por el Fondo que corresponda al pago liquidativo, si procede.
- (iv) Pago de Intereses de los Bonos.
- (v) Pago de los intereses devengados por el Préstamo B.

El pago de estos intereses del Préstamo B se postergará, pasando a ocupar la posición (7ª) del presente Orden de Prolación de Pagos, en el caso de que:

- a. el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados Fallidos el último día del Período de Cálculo inmediatamente anterior a la Fecha de Pago en cuestión sea superior al 9,95% del saldo inicial de los Certificados en la Fecha de Constitución; y
- b. los Bonos no hubiesen sido amortizados en su totalidad o no fueran a ser totalmente amortizados en esa Fecha de Pago.

La postergación a que se refiere el párrafo anterior se mantendrá en las Fechas de Pago sucesivas hasta la Fecha de Pago en que los Bonos vayan a quedar amortizados en su totalidad. Esto es, en caso de que tengan lugar los supuestos (a) y (b) previstos anteriormente, el pago de intereses ocupará la posición (7ª) del presente Orden de Prelación de Pagos hasta completada la total amortización de los Bonos.

- (vi) Retención y aplicación de la Cantidad Disponible para Amortización, con sujeción a lo dispuesto en los apartados 4.9.3 y 4.9.4 de la Nota de Valores del Folleto del Fondo respecto a las reglas de amortización ordinaria y extraordinaria.
- (vii) En el caso de que concurra la situación descrita en el número (5º) anterior, pago de los intereses devengados por el Préstamo B.
- (viii) Retención de la cantidad suficiente para mantener el Fondo de Reserva Requerido.
- (ix) En su caso, abono de la cantidad a satisfacer por el Fondo que corresponda al pago liquidativo por resolución del Contrato de Permuta Financiera de Intereses excepto en los supuestos contemplados en el orden 3º anterior.
- (x) Pago de los intereses devengados por el Préstamo Cupón Corrido.
- (xi) Pago de los intereses devengados por el Préstamo para constitución del Fondo de Reserva.
- (xii) Pago de los intereses devengados por las disposiciones bajo el Crédito Subordinado.
- (xiii) Amortización del principal del Préstamo Cupón Corrido.
- (xiv) Amortización del principal del Préstamo para constitución del Fondo de Reserva.
- (xv) Reembolso de las cantidades dispuestas del Crédito Subordinado.
- (xvi) Pago del Margen de Intermediación Financiera (comisión variable de la entidad Cedente), por una cantidad igual a la diferencia positiva en cada Fecha de Pago entre los Recursos Disponibles y la suma de cantidades comprendidas entre la posición primera (1ª) y la décimo quinta (15ª) del Orden de Prelación de Pagos o del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda.

Otras reglas:

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

- a) Los Recursos Disponibles se aplicarán a los distintos conceptos mencionados, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago.
- b) Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente Fecha de Pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto de que se trate.
- c) Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas Fechas de Pago no devengarán intereses adicionales.

e) Gestión del Fondo

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

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

f) Administrador de los activos titulizados

Caixabank, S.A. anteriormente Bankia, S.A. (y anteriormente Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid) percibe un porcentaje por el saldo de la cartera al inicio del periodo en contraprestación a los servicios que lleva a cabo como administrador de los activos titulizados.

g) Agente financiero del Fondo

La Sociedad Gestora al objeto de centralizar la operativa financiera del Fondo realizó con Caja Madrid (actualmente Caixabank), un contrato de agencia financiera, que tiene las siguientes características principales:

- i) Realizar los pagos de intereses y amortización del principal de los Bonos y del préstamo B, así como cualesquiera otros a las entidades que corresponda, en la correspondiente Fecha de Pago, una vez recibidas las oportunas instrucciones de la Sociedad Gestora.

- ii) En cada una de las Fechas de Determinación, comunicar a la Sociedad Gestora el tipo de Interés de Referencia que servirá de base para el cálculo del Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos y al préstamo B en cada Periodo de Devengo de Intereses correspondiente.

Durante los primeros meses del ejercicio 2011, las agencias de calificación Moody's y Standard and Poor's rebajaron la calificación crediticia de Caja Madrid, lo que afectó al Contrato de Servicios Financieros. Con fecha 11 de mayo de 2011 se procedió a sustituir a Caja Madrid en todas sus funciones por Bankinter para lo cual se suscribió un Contrato de Servicios Financieros entre Caja Madrid (actualmente Caixabank), Bankinter y el Fondo.

Durante los últimos meses de 2011, las agencias de calificación Standard and Poor's rebajaron la calificación crediticia de Bankinter, lo que afectó al Contrato de Servicios Financieros. Con fecha 4 de enero de 2012 se procedió a sustituir a Bankinter en todas sus funciones por Banco Santander para lo cual se suscribió un Contrato de Servicios Financieros entre Bankia (actualmente Caixabank), Bankinter, Banco Santander y el Fondo.

Durante el ejercicio 2012, las agencias de calificación Moody's y Standard and Poor's rebajaron la calificación crediticia del Banco Santander, lo que ha afectado al Contrato de Servicios Financieros. Con fecha 24 de octubre de 2012, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, Bankia (actualmente Caixabank), como único titular de la totalidad de los Bonos emitidos por el Fondo y Banco Santander, acordaron modificar el Contrato de Servicios Financieros al objeto de adecuar los criterios actuales y que por lo tanto, Banco Santander siguiera siendo contraparte elegible, por lo que se suscribió un contrato de novación modificativa no extintiva del Contrato de Servicios Financieros.

Posteriormente, el 17 de diciembre de 2014, se procedió a sustituir a Banco Santander en todas sus funciones por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. ("BBVA") para lo cual se suscribió un Contrato de subrogación y novación modificativa no extintiva del Contrato de Prestación de Servicios Financieros entre Bankia (actualmente Caixabank), Banco Santander, BBVA y el Fondo. Asimismo, se procedió a traspasar los saldos depositados en la Cuenta de Tesorería abierta a nombre del Fondo en Banco Santander a la nueva cuenta abierta en BBVA.

El 15 de diciembre de 2017 se procedió a sustituir a BBVA en todas sus funciones por Banco Santander para lo cual se suscribió un Contrato de subrogación y novación modificativa no extintiva del Contrato de Prestación de Servicios Financieros entre Bankia (actualmente Caixabank), Banco Santander, BBVA y el Fondo. Asimismo, se procedió a traspasar los saldos depositados en la Cuenta de Tesorería abierta a nombre del Fondo en a BBVA la nueva cuenta abierta en Banco Santander.

El 21 de diciembre de 2018 se procedió a sustituir a Banco Santander en todas sus funciones por Bankia (actualmente Caixabank), para lo cual se suscribió un Contrato de Servicios Financieros entre Bankia (actualmente Caixabank) y el Fondo. Asimismo, se procedió a traspasar los saldos depositados en la Cuenta de Tesorería abierta a nombre del Fondo en Banco Santander a la nueva cuenta abierta en Bankia (actualmente Caixabank).

Con fecha 10 de mayo de 2023, se procedió a firmar un Contrato de Novación Modificativa No Extintiva del Contrato de Servicios Financieros, por el que han acordado suprimir el epígrafe 4.6 del Contrato relativo al “Tipo de Interés Garantizado”. A partir de esa fecha las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería no devengarán intereses a favor de ninguna de las partes (ver Nota 8).

h) Contraparte del swap

La Sociedad Gestora concertó en representación y por cuenta del Fondo, con Caja Madrid (actualmente Caixabank) un Contrato de Permuta Financiera de Intereses o Swap.

Durante los primeros meses del ejercicio 2011, las agencias de calificación Moody’s y Standard and Poor’s rebajaron la calificación crediticia de Caja Madrid, lo que afectó al Contrato de Permuta Financiera. Con fecha 10 de mayo de 2011, se procedió a sustituir a Caja Madrid (actualmente Caixabank) en todas sus obligaciones por BBVA.

Durante el ejercicio 2012, las agencias de calificación Moody’s y Standard and Poor’s han rebajado la calificación crediticia de BBVA, lo que ha afectado al Contrato de Permuta Financiera. Tras este hecho, por solicitud de Bankia (actualmente Caixabank), como único titular de la totalidad de los bonos emitidos por el Fondo, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y BBVA acordaron modificar el Contrato de Permuta Financiera con objeto de adaptarlo al criterio actual de las agencias de calificación y de modificar los supuestos de descenso de calificación. Asimismo, se procedió a abrir una cuenta en Banco Santander para el depósito de colateral, de acuerdo con lo establecido en el folleto (véanse notas 8 y 9). Durante el ejercicio 2014 S&P subió la calificación a BBVA de BBB- a BBB por lo que BBVA dejó de precisar depósito de colateral a favor del Fondo.

Con fecha 3 de febrero de 2021, se procedió a sustituir a BBVA en todas sus funciones por Bankia (actualmente Caixabank) para lo cual se suscribió un Contrato de subrogación del Contrato de permuta financiera entre Bankia (actualmente Caixabank), BBVA, el Fondo y un Contrato de novación modificativa no extintiva del Contrato de permuta financiera entre Bankia (actualmente Caixabank) y el Fondo.

i) Contraparte de los préstamos y crédito subordinado

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió de Caja Madrid (actualmente Caixabank) tres préstamos y un crédito subordinado.

j) Normativa legal

El Fondo está regulado conforme a:

- (i) La escritura de constitución del Fondo.
- (ii) Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial que deroga el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo y los artículos de la Ley 19/1992, de 7 de julio, que hacían referencia a fondos de titulización hipotecaria.
- (iii) Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y normativa que la desarrolla.
- (iv) La Circular 2/2016, de 20 de abril, de la CNMV sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los fondos de titulización. Esta Circular, que se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 30 de abril de 2016 y entró en vigor el día siguiente a su publicación, derogó la Circular 2/2009, de 25 marzo, de la CNMV y sus sucesivas modificaciones, que regulaban los mismos aspectos.
- (v) Demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

k) Régimen de tributación

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Comparación de la información

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

d) Agrupación de partidas

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

e) Elementos recogidos en varias partidas

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

3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

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

a) Empresa en funcionamiento

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

Los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo estiman que el Fondo se podría liquidar durante el ejercicio 2024, motivo por el que todos los activos y pasivos del Fondo han sido clasificados en los epígrafes de activos y pasivos corrientes. Dado que aún no se ha tomado una decisión formal sobre su liquidación, las cuentas anuales se han formulado por los Administradores bajo el principio contable de empresa en funcionamiento. No obstante, si se hubieran aplicado principios contables de empresa en liquidación, no existirían diferencias significativas respecto los criterios adoptados que se describen en la Nota 3.

b) Reconocimiento de ingresos y gastos

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

c) Corriente y no corriente

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

d) Activos dudosos

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

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

e) Activos financieros

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

• Préstamos y partidas a cobrar

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

f) Intereses y gastos devengados no vencidos

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

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

g) Pasivos financieros

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

- Débitos y partidas a pagar

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

Repercusión de pérdidas a los pasivos financieros

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

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

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

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

La reversión de las pérdidas repercutidas a los pasivos financieros, que se produzca cuando el Fondo obtenga beneficios en el periodo se realiza en el orden inverso al establecido

anteriormente para la repercusión de pérdidas, terminando por la comisión variable periodificada.

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

Cancelación

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

h) Comisión variable

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

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

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

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

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

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

i) Ajustes por periodificación

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

j) Impuesto sobre Sociedades

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

k) Cobertura contable

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

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

En relación a los derivados financieros, se considera valor razonable el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua. Para ello se obtienen referencias y precios comparables en mercados activos o se usan técnicas de valoración y metodologías generalmente aceptadas para la determinación de los precios.

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

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

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

El Fondo únicamente ha suscrito operaciones de cobertura de flujos de efectivo para cubrir el riesgo de interés, no habiéndose contratado coberturas del riesgo de crédito de los intereses,

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

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

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

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

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

l) Deterioro del valor de los activos financieros

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

- **Activos Titulizados**

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

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

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

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

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

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

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

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

- Tratamiento general

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

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

- Operaciones con garantía inmobiliaria

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

- (i) Vivienda terminada residencia habitual del prestatario. Incluye las viviendas con cédula de ocupación en vigor donde el prestatario vive habitualmente y tiene los vínculos personales más fuertes. La estimación del valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 80%.

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

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

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

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

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

La Sociedad Gestora ha calculado el deterioro de los ejercicios 2023 y 2022 de los activos financieros del Fondo al cierre del ejercicio, habiendo aplicado los porcentajes de cobertura en vigor a dicha fecha.

m) Activos no corrientes mantenidos para la venta

En esta categoría se incluyen, en su caso, los activos recibidos por el Fondo para la satisfacción, total o parcial, de activos financieros que representan derechos de cobro frente a terceros, con independencia del modo de adquirir la propiedad.

La clasificación y presentación en balance de estos activos se lleva a cabo tomando en consideración el fin al que se destinan.

El Fondo registrará, en su caso, un activo como activo no corriente mantenido para la venta si su valor contable se recuperará, fundamentalmente, a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, y siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- El activo ha de estar disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta; y
- Su venta ha de ser altamente probable.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se registran, en el momento de su reconocimiento inicial, por su valor razonable menos los costes de venta, que serán, al menos, del 25% de su valor razonable. En estos supuestos se presumirá la inexistencia de beneficio, excepto que haya evidencia suficiente; en particular, se considera que no hay evidencia suficiente cuando la valoración, realizada por experto independiente, tenga una antigüedad superior a seis meses.

Posteriormente los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran por el menor importe entre su valor en libros, calculado en la fecha de su asignación a esta categoría, y su valor razonable, neto de los costes de venta estimados.

Las pérdidas por deterioro de estos activos, debidas a reducciones de su valor en libros hasta su valor razonable (menos los costes de venta) se reconocen, en su caso, en el epígrafe “Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta” de la cuenta de pérdidas y ganancias. Las ganancias de un activo no corriente en venta, por incrementos posteriores de valor razonable (menos los costes de venta), aumentan su valor en libros, y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias hasta un importe igual al de las pérdidas por deterioro anteriormente reconocidas.

Aquellos activos adjudicados que no cumplan los requisitos para su registro como activos no corrientes mantenidos para la venta se clasificarán de acuerdo a su naturaleza según el fin para el que el activo sea dedicado.

4. ERRORES Y CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES

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

5. RIESGO ASOCIADO CON ACTIVOS FINANCIEROS

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

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

Riesgo de mercado

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

- Riesgo de tipo de interés

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

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

Riesgo de liquidez

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

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

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

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

Riesgo de concentración

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

	Miles de euros	
	2023	2022
Activos titulizados	239.867	272.797
Derivados de cobertura	233	1.472
Otros activos financieros	297	520
Efectivo y otros líquidos equivalentes	33.183	35.366
Total Riesgo	273.580	310.155

6. ACTIVOS FINANCIEROS

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

	Miles de euros		
	2023		Total
	No Corriente	Corriente	
Activos titulizados			
Certificados de transmisión de hipoteca	-	232.438	232.438
Activos dudosos – principal	-	6.891	6.891
Activos dudosos – intereses	-	57	57
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	-	(10)	(10)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	432	432
Intereses vencidos e impagados	-	59	59
	-	239.867	239.867
Otros activos financieros			
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	297	297
Otros	-	-	-
	-	297	297
Derivados			
Derivados de cobertura	-	233	233
	-	233	233

	Miles de euros		
	2022		
	No Corriente	Corriente	Total
Activos titulizados			
Certificados de transmisión de hipoteca	255.632	14.585	270.217
Activos dudosos – principal	2.125	255	2.380
Activos dudosos – intereses	-	5	5
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(10)	(10)	(20)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	198	198
Intereses vencidos e impagados	-	17	17
	<u>257.747</u>	<u>15.050</u>	<u>272.797</u>
Otros activos financieros			
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	517	517
Otros	-	3	3
	<u>-</u>	<u>520</u>	<u>520</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	658	814	1.472
	<u>658</u>	<u>814</u>	<u>1.472</u>

6.1 Activos titulizados

Los certificados de transmisión de hipoteca tienen las siguientes características:

- El Fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Están representados por un título múltiple representativo de los certificados.
- El Cedente se compromete a sustituir, cada doce meses, el título múltiple emitido por él mismo, representativo de los certificados de transmisión de hipoteca, por uno nuevo que recoja las nuevas características de las mismas como consecuencia de las modificaciones habidas en los tipos de interés y en los principales de los préstamos hipotecarios.

- El Cedente, tan pronto como tenga conocimiento de que alguno de los Certificados por él emitidos o que alguno de los préstamos hipotecarios sobre los que se han emitido aquéllos, no se ajusta a las mencionadas declaraciones, deberá ponerlo en conocimiento de la Sociedad Gestora y, en el plazo de cinco días, indicarle los préstamos hipotecarios sobre los que propone emitir nuevos certificados de transmisión de hipoteca para sustituir a los afectados. En caso de que se produzca la sustitución de alguna participación y/o certificado, de conformidad con lo previsto en el presente apartado, el Cedente afectado procederá a emitir un nuevo título múltiple que será canjeado por el que se entrega en la fecha de constitución.
- El Cedente afectado se compromete a formalizar la sustitución de certificados en escritura pública y en la forma y plazo que establezca la Sociedad Gestora, así como a proporcionar la información sobre los mismos que considere necesaria la Sociedad Gestora. La sustitución se comunicará a las agencias de calificación y una copia del acta notarial será remitida a la CNMV.
- Participan de la totalidad del principal de préstamos hipotecarios que han servido de base para la titulización.
- El interés que devenga es el del tipo de interés nominal del préstamo hipotecario del que representa cada certificado.
- Los préstamos hipotecarios devengan intereses a tipos variables o a tipos fijos y no tienen establecido ningún límite en el tipo de interés aplicable.
- Se emiten por el plazo restante de vencimiento de los préstamos hipotecarios participados y dan derecho al titular de la participación a percibir la totalidad de los pagos que, en concepto de principal, incluyendo amortizaciones anticipadas, reciba la entidad emisora por los préstamos hipotecarios participados, así como la totalidad de los intereses que reciba la entidad emisora por dichos préstamos.
- El abono por el Cedente al Fondo de las cantidades recibidas por los préstamos hipotecarios que administre se realiza de la siguiente forma:
 - a) Caja Madrid (actualmente Caixabank) realiza sus ingresos de forma diaria.
 - b) La cantidad total que el Cedente debe entregar al Fondo en la fecha de cobro correspondiente es la cantidad total que el Cedente de que se trate haya recaudado de los préstamos hipotecarios que administre desde la anterior fecha de cobro.

- c) El día 20 de cada mes ("Fecha de Cálculo"), o en caso de no ser este Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente anterior, la Sociedad Gestora calculará la cantidad que el Cedente le tendría que haber entregado por las cantidades recibidas de los Préstamos Hipotecarios durante el Período de Cálculo anterior. La primera fecha de cálculo fue el 20 de julio de 2010.
- La entidad emisora no asume responsabilidad alguna por impago de los deudores hipotecarios ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorga garantías o avales ni se establece pactos de recompra de los Certificados.
 - Los certificados de transmisión de hipoteca solo pueden ser transmitidos a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridas por el público no especializado.
 - Los certificados representados en un título múltiple se encuentran depositados en el Agente Financiero.
 - Tales Préstamos hipotecarios, por sus características, no cumplen todos los requisitos de la Sección Segunda de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, reguladora del Mercado Hipotecario (la "Ley del Mercado Hipotecario") los cuales se transmiten al Fondo mediante la emisión de los certificados, de conformidad con el artículo 18 de la Ley 44/2002 (en adelante, los "Préstamos Hipotecarios").
 - Las características mínimas que debieron cumplir los Activos titulizados que se recogen en la escritura de constitución del Fondo fueron revisadas mediante la aplicación de procedimientos estadísticos por los auditores designados por la Sociedad Gestora del Fondo, habiendo emitido éstos un informe al concluir dicha revisión.
 - Los certificados de transmisión de hipoteca de acuerdo con la escritura de constitución del Fondo comenzaron a devengar intereses desde la fecha de desembolso que se produjo el 1 de julio de 2010.
 - En caso de liquidación anticipada del Fondo, el Cedente tendrá derecho de tanteo para recuperar los certificados de transmisión de hipoteca emitidos, correspondientes a préstamos hipotecarios no amortizados, en el momento de la liquidación, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora.

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

- El Cedente, respecto a los Préstamos Hipotecarios que administre, se comprometerá frente a la Sociedad Gestora y al Fondo, en la Escritura de Constitución del mismo, a:
 - (i) Realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los Préstamos Hipotecarios, ya sea en vía judicial o extrajudicial, en las condiciones establecidas en el siguiente apartado.
 - (ii) Realizar cuantos actos sean necesarios para mantener o ejecutar las garantías y obligaciones que se deriven de los Préstamos Hipotecarios.

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

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 el movimiento de los activos titulizados ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	2023			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Activos titulizados				
Certificados de transmisión de hipoteca	270.217	-	(37.779)	232.438
Activos dudosos - principal	2.380	4.511	-	6.891
Activos dudosos - intereses	5	52	-	57
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(20)	(8)	18	(10)
Intereses y gastos devengados no vencidos	198	9.724	(9.490)	432
Intereses vencidos e impagados	17	42	-	59
	<u>272.797</u>	<u>14.321</u>	<u>(47.251)</u>	<u>239.867</u>

	Miles de euros			
	2022			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Activos titulizados				
Certificados de transmisión de hipoteca	297.236	-	(27.019)	270.217
Activos dudosos - principal	5.891	-	(3.511)	2.380
Activos dudosos - intereses	15	-	(10)	5
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(117)	(1)	97	(20)
Intereses y gastos devengados no vencidos	27	2.076	(1.905)	198
Intereses vencidos e impagados	3	14	-	17
	<u>303.055</u>	<u>2.089</u>	<u>(32.348)</u>	<u>272.797</u>

El saldo registrado como disminuciones de los certificados de transmisión de hipoteca, incluye a 31 de diciembre de 2023, 18 miles de euros (2022: 89 miles de euros) que se corresponden con el principal de los activos titulizados considerados como fallidos y, que han sido dados de baja de balance durante el ejercicio o dados de baja por dación/adjudicación de bienes desde el cierre anual anterior.

El movimiento de los activos titulizados fallidos durante los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Saldo inicial	14.686	14.680
Adiciones	18	24
Recuperaciones de fallidos en efectivo	-	(18)
Recuperaciones de fallidos por adjudicaciones o adquisición de activos	-	-
Saldo final	<u>14.704</u>	<u>14.686</u>

Al 31 de diciembre de 2023 la tasa de amortización anticipada del conjunto de los certificados de transmisión de hipoteca fue del 8,46% (4,66% al 31 de diciembre de 2022).

Al 31 de diciembre de 2023 el tipo de interés medio de los activos titulizados era del 3,84% (0,69% al 31 de diciembre de 2022), con un tipo de interés nominal máximo de 6,50% (5,50% al 31 de diciembre de 2022) y mínimo de 1,00% (0,01% al 31 de diciembre de 2022).

Durante el ejercicio 2023 se han devengado intereses de activos titulizados por importe de 9.822 miles de euros (2022: 2.296 miles de euros), de los que 432 miles de euros (2022: 198 miles de euros), se encuentran pendientes de vencimiento y 59 miles de euros se encuentran vencidos e impagados (2022: 17 miles de euros), estando registrados en el epígrafe “Activos titulizados” del activo del balance de situación a 31 de diciembre.

El movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito durante los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Saldo inicial	(20)	(117)
Dotaciones	(8)	-
Recuperaciones	-	97
Trasposos a fallidos	18	-
Saldo final	<u>(10)</u>	<u>(20)</u>

Al 31 de diciembre de 2023, la pérdida en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionado con los activos deteriorados es de 102 miles de euros (2022: 168 miles de euros), registrado en el epígrafe “Deterioro neto de activos titulizados”, que se compone de:

	Miles de euros	
	2023	2022
Deterioro activos titulizados	(8)	-
Reversión de deterioro	-	98
Beneficio (pérdida) neto procedente de activos fallidos	-	(6)
Corrección de valor por deterioro de activos no corrientes mantenidos para la venta	<u>(94)</u>	<u>(260)</u>
Deterioro neto activos titulizados	<u>(102)</u>	<u>(168)</u>

A 31 de diciembre de 2023 el importe de los activos titulizados con alguna cuota impagada cuya garantía es superior o igual a su valor en libros, y, por lo tanto, para los que no se calcula el deterioro, es de 13.620 miles de euros (2022: 10.410 miles de euros) y el importe de los activos titulizados con alguna cuota impagada cuya garantía es inferior a su valor en libros, para los que se calcula deterioro, es de 1.953 miles de euros (2022: 530 miles de euros).

La “Recuperación de intereses no reconocidos” en el ejercicio 2023 ha ascendido a 40 miles de euros (2022: 204 miles de euros).

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han producido reclasificaciones de activos.

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

		Miles de euros							
		2023							
		2024	2025	2024	2027	2028	2029 a 2033	Resto	Total
Activos titulizados		<u>239.329</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>239.329</u>

		Miles de euros							
		2022							
		2023	2024	2025	2026	2027	2028 a 2032	Resto	Total
Activos titulizados		<u>14.839</u>	<u>12.760</u>	<u>12.948</u>	<u>13.077</u>	<u>13.241</u>	<u>67.021</u>	<u>138.711</u>	<u>272.597</u>

7. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

El saldo que figura en el balance al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se corresponde con los activos adjudicados al cierre del ejercicio.

El movimiento de los activos no corrientes mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

		Miles de euros	
		2023	2022
Saldo inicial		4.498	5.097
Altas		-	-
Bajas		(955)	(599)
Saldo final		<u>3.543</u>	<u>4.498</u>

La diferencia entre los saldos iniciales y finales de activos no corrientes mantenidos para la venta para el ejercicio 2023, por importe de 4.498 miles de euros y 3.543 miles de euros, respectivamente, se explica por bajas de 955 miles de euros: 1.301 miles de euros correspondientes al precio de venta, 94 miles de euros correspondientes a las correcciones de valor por deterioro como consecuencia de valoraciones posteriores de los activos adjudicados, y menos 440 miles de euros correspondientes a la ganancia neta en la baja de activos no corrientes en venta.

La diferencia entre los saldos iniciales y finales de activos no corrientes mantenidos para la venta para el ejercicio 2022, por importe de 5.097 miles de euros y 4.498 miles de euros, respectivamente, se explica:

- Por bajas de 599 miles de euros: 543 miles de euros correspondientes al precio de venta, 194 miles de euros correspondientes a las correcciones de valor por deterioro como consecuencia de valoraciones posteriores de los activos adjudicados, y menos 138 miles de euros correspondientes a la ganancia neta en la baja de activos no corrientes en venta.

Las ganancias netas, obtenidas por la venta de bienes adjudicados, durante el ejercicio 2023, han ascendido a 440 miles de euros (138 miles de euros de ganancia neta durante el ejercicio 2022), que figuran registrados en el epígrafe “Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no poseía ningún inmueble adjudicado de valor significativo, individualmente considerado.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la información agrupada por valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados, de los bienes inmuebles adjudicados no significativos individualmente considerados es la siguiente:

Valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados (€)	2023					
	Miles de euros		% de activos valorados según tasaciones	Plazo medio ponderado estimado para su venta	Miles de euros	
	Valor en Libros	Resultado imputado en el periodo (**)			Costes de adjudicación en el Ejercicio	Importe en libros de los activos con antigüedad tasación superior a 2 años
Hasta 500.000	3.543	-	100%	(*)	1	-
Más de 500.000 sin exceder de 1.000.000	-	-	-	(*)	-	-
Más de 1.000.000, sin exceder de 2.000.000	-	-	-	(*)	-	-
Más de 2.000.000	-	-	-	(*)	-	-

(*) Los inmuebles están disponibles para su venta en condiciones normales de mercado. Se espera que la venta se lleve a cabo en cuanto sea posible y siempre y cuando las condiciones de mercado lo permitan.

(**) Este resultado está incluido dentro del importe de 0 miles de euros, correspondientes a la pérdida neta procedente de los activos fallidos (Nota 6).

Valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados (€)	2022					
	Miles de euros		% de activos valorados según tasaciones	Plazo medio ponderado estimado para su venta	Miles de euros	
	Valor en Libros	Resultado imputado en el periodo (**)			Costes de adjudicación en el Ejercicio	Importe en libros de los activos con antigüedad tasación superior a 2 años
Hasta 500.000	4.498	(195)	100,00%	(*)	-	0
Más de 500.000 sin exceder de 1.000.000	-	-	-	(*)	-	-
Más de 1.000.000, sin exceder de 2.000.000	-	-	-	(*)	-	-
Más de 2.000.000	-	-	-	(*)	-	-

(*) Los inmuebles están disponibles para su venta en condiciones normales de mercado. Se espera que la venta se lleve a cabo en cuanto sea posible y siempre y cuando las condiciones de mercado lo permitan.

(**) Este resultado está incluido dentro del importe de 195 miles de euros, correspondientes a la pérdida neta procedente de los activos fallidos (Nota 6).

Los activos no corrientes mantenidos para la venta del Fondo están valorados según los criterios de valoración recogidos en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la CNMV (véase Nota 3). Si bien los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo tienen definida una política comercial, como parte de la estrategia de enajenación de dichos activos, considerando la situación actual del mercado inmobiliario y su posible evolución futura, los importes por los que serán finalmente liquidados podrían ser inferiores a los valores por los que están registrados al 31 de diciembre de 2023, hecho que debe tenerse en consideración en la interpretación de estas cuentas anuales.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la propiedad de los inmuebles adjudicados pertenece al Fondo. Hasta el ejercicio 2013 si bien, algunos inmuebles fueron inscritos a nombre de la Entidad Cedente actuando en todo momento por cuenta y en interés del Fondo motivado, fundamentalmente, por dos razones:

- Con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, que a través de su artículo 27, reconoce que los fondos de titulización pueden ser titulares de bienes inmuebles, tanto los juzgados, como los registros de la propiedad, denegaban respectivamente, la cesión de remate y la inscripción registral de los inmuebles a nombre de los fondos, por considerar a éstos últimos como entidades carentes de personalidad jurídica. Este tipo de actuación persiste aún en determinados casos como consecuencia de la peculiaridad de la titularidad jurídica de los fondos de titulización.
- El administrador de los préstamos, cumpliendo con su obligación de prestar la máxima diligencia y atención en la administración de los préstamos, y en atención a que debe ejercer el mismo nivel de pericia, cuidado y diligencia en la administración de los mismos que el que dedicaría si los préstamos perteneciesen a su propia cartera, no ha venido diferenciando, ni en sus sistemas, ni en sus procesos, ni en su gestión, la

cartera titulizada de la cartera propia, al objeto de no discriminar los intereses del Fondo respecto a los intereses del administrador de estos activos.

No obstante lo anterior, tal y como queda recogido en los compromisos asumidos por la Entidad Cedente en el convenio de reconocimiento de titularidad de fecha 30 de marzo de 2012, la Entidad Cedente se comprometió a habilitar los procesos necesarios para que las nuevas adjudicaciones de inmuebles resultaran en la inscripción directa a nombre del Fondo, comenzando a partir del 1 de julio del 2012 a ceder al remate de los inmuebles directamente al Fondo.

A 31 de diciembre de 2023, según la información de CaixaBank, de los 6 inmuebles adjudicados a Bankia o CaixaBank que fueron recogidos en un Convenio de Reconocimiento de Titularidad Real para proceder a su venta en nombre del Fondo, no se ha vendido ningún inmueble.

Respecto a determinadas comisiones que el Fondo ha de abonar en cada fecha de pago a CaixaBank en su condición de administrador de los activos adjudicados (comisiones por venta, comisiones de gestión), la Sociedad Gestora no ha recibido determinadas facturas en tiempo, por lo que no se ha realizado su abono. Una vez se reciban, se procederá a su regularización.

No obstante, el importe calculado por el administrador de los activos adjudicados, conciliado a su vez por la Sociedad Gestora, ha sido provisionado a la espera de satisfacer el pago. A 31 de diciembre de 2023 el importe provisionado asciende a 64 miles de euros (2022: 60 miles de euros).

Tal y como se indica en el presente epígrafe, los activos inmobiliarios adjudicados al Fondo se encuentran disponibles para la venta.

No obstante, los inmuebles adjudicados podrán verse afectados por las medidas fijadas en diversas leyes dirigidas a mejorar el acceso a la vivienda, como es el caso por ejemplo de la Ley 24/015 de 29 de julio de Cataluña. Como consecuencia de ello, es posible que los Fondos (considerados grandes tenedores de inmuebles), puedan ser obligados a ofertar y formalizar en su caso, contratos de alquiler social a favor de personas o unidades familiares en riesgo de exclusión social.

Adicionalmente, y con carácter general, puede existir también legislación europea, estatal y autonómica cuyas nuevas regulaciones o modificaciones a normas ya existentes, puedan suponer cambios económicos y contables en determinados activos inmobiliarios.

En relación a las cláusulas de vencimiento anticipado ligadas a préstamos hipotecarios, la Sala primera del Tribunal Supremo dictó sentencia el pasado 11 de septiembre de 2019

fijando las pautas u orientaciones jurisprudenciales para aquellos procedimientos de ejecución hipotecaria en curso en los que no se haya producido todavía la toma de posesión.

- 1.- Aquellos préstamos que se dieron por vencidos y se presentó demanda antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013 serán sobreseídos.
- 2.- Los procesos en los que los préstamos se dieron por vencidos con posterioridad a la entrada en vigor de la ley anteriormente mencionada y el incumplimiento del deudor no reúna los requisitos de gravedad y proporcionalidad establecidos en la Ley del Contrato del Crédito Inmobiliario (LCCI), deberían ser igualmente sobreseídos.
- 3.- El sobreseimiento de los procesos no impedirá una nueva demanda ejecutiva en aplicación de la LCCI.

Las consecuencias de esta sentencia pueden implicar modificaciones económicas y contables en relación a los inmuebles ya adjudicados al Fondo.

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo que figura en el balance de situación al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se corresponde con el efectivo depositado en una cuenta de tesorería en el Agente Financiero (ver Nota 1.g).

A partir del 10 de mayo de 2023 el saldo de tesorería deja de estar remunerado, dejando de devengar intereses para ninguna de las partes (ver Nota 1.g) (2022: -0,08%).

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

	Miles de euros	
	2023	2022
Tesorería	33.183	35.366
Otros activos líquidos equivalentes	-	-
	<u>33.183</u>	<u>35.366</u>

Durante el ejercicio 2023 y 2022 no se han devengado intereses de la cuenta de tesorería por importe significativo.

Como mecanismo de garantía y con la finalidad de permitir los pagos a realizar de acuerdo con el orden de prelación de pagos se constituyó un fondo de reserva en la fecha de desembolso, por un importe de 60.000 miles de euros. Durante los tres primeros años desde

la fecha de desembolso, el importe requerido será el fondo de reserva inicial. Una vez transcurrido este periodo inicial, el nuevo fondo de reserva requerido será el menor de entre las siguientes cantidades:

- Fondo de Reserva Inicial
- El mayor de:
 - el doble del porcentaje que representa el Fondo de Reserva Inicial sobre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos y del principal pendiente de amortizar del Préstamo B en la fecha de constitución con respecto al saldo nominal pendiente de cobro de los bonos y del principal pendiente de amortizar del préstamo B en la fecha de pago de que se trate ; y
 - 10% sobre el importe inicial de la Emisión de Bonos y del Préstamo B a la constitución del Fondo , pasando a ser ese porcentaje al 5% desde el 15 de octubre de 2019.

El importe del fondo de reserva dotado y requerido en cada una de las fechas de pago durante el ejercicio 2023 y 2022, así como el saldo de la cuenta de tesorería en cada una de esas fechas, se muestran a continuación:

	Miles de euros		
	Fondo de reserva requerido	Saldo del Fondo de reserva	Saldo de tesorería en cada fecha de pago
Saldo al 31 de diciembre de 2021	30.000	30.000	33.647
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.02.22	30.000	29.586	30.672
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 23.05.22	29.084	29.084	31.042
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.08.22	28.413	28.413	30.452
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.11.22	28.413	28.413	29.879
Saldo al 31 de diciembre de 2022	28.413	28.413	35.364
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.02.23	26.723	26.723	28.832
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.05.23	25.889	25.889	28.473
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.08.23	24.998	24.998	26.900
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.11.23	24.998	24.998	27.545
Saldo al 31 de diciembre de 2023	24.998	24.998	33.183

A fecha 15 de octubre de 2019, mediante una novación modificativa no extintiva de la Escritura de Constitución, se procedió a reducir el Nivel Requerido del Fondo de Reserva hasta un importe de 30.000 miles de euros, desde su nivel previo de 60.000 miles de euros.

Así mismo, se redujo la Dotación Efectiva de dicha mejora crediticia hasta su nuevo Nivel Requerido.

Esta novación se produjo por acuerdo de los bonistas y del resto de acreedores, y con la consulta previa a las agencias de calificación.

La Novación de la Escritura de Constitución fue informada al mercado mediante la publicación de un Hecho Relevante el día 17 de octubre de 2019.

9. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de Pasivos Financieros a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Miles de euros		
	2023		
	No corriente	Corriente	Total
Obligaciones y otros valores emitidos			
Series no subordinadas	-	121.689	121.689
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	575	575
	-	122.264	122.264
Deudas con Entidades de Crédito			
Préstamo Subordinado	-	31.223	31.223
Otras deudas con entidades de crédito	-	121.668	121.668
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	747	747
Intereses vencidos e impagados	-	169	169
	-	153.807	153.807
Derivados			
Derivados de cobertura	-	576	576
	-	576	576
	Miles de euros		
	2022		
	No corriente	Corriente	Total
Obligaciones y otros valores emitidos			
Series no subordinadas	127.633	14.840	142.473
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	343	343
	127.633	15.183	142.816
Deudas con Entidades de Crédito			
Préstamo Subordinado	34.135	-	34.135
Otras deudas con entidades de crédito	135.095	-	135.095
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	437	437
Intereses vencidos e impagados	-	-	-
	169.230	437	169.667

La vida residual de las obligaciones y otros valores negociables emitidos por el Fondo, por intervalos, a 31 de diciembre de 2023 y 2022 se presenta en el Estado S.05.2 (Cuadro E) del Anexo de la memoria. Los importes se referirán a los importes no descontados sin considerar el efecto de hipótesis tales como tasa de amortización anticipada, morosidad, etc. No obstante, la amortización de estos pasivos financieros depende de la liquidez que generará el Fondo, la cual está condicionada al comportamiento de la cartera sobre morosidad, recuperaciones, amortizaciones anticipadas, etc. por lo que, en el caso de que se generara una liquidez diferente, las estimaciones previstas podrían verse modificadas.

9.1 Obligaciones y otros valores emitidos

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de bonos de titulización por importe de 456.000.000 euros de valor nominal. Esta emisión está constituida por 4.560 bonos compuestos por una única clase, representados mediante anotaciones en cuenta, de 100.000 euros nominales cada uno.

Bonos que devengan un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada fecha de pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 0,40%.

Amortización de los bonos

Como regla general, la amortización de los bonos se realizará a prorrata entre los bonos mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada fecha de pago.

Los Bonos y el principal del Préstamo B se amortizarán en cada Fecha de pago con cargo a los recursos Disponibles por un importe equivalente a la menor de las siguientes cantidades:

- (a) La diferencia positiva en esa fecha de pago entre (i) el Saldo Nominal Pendiente de cobro de los bonos más el principal pendiente de amortizar del préstamo B, y (ii) el saldo nominal pendiente de cobro de los certificados no fallidos correspondiente al último día del periodo de cálculo inmediatamente anterior a la fecha de pago en cuestión; y
- (b) Los recursos disponibles en esa fecha de pago, deducidos los importes correspondientes a los conceptos (1ª) a (5º) en el orden de prelación de pagos.

En consecuencia, los certificados fallidos que hayan sido clasificados como tales el último día de los tres periodos de cálculo anteriores a la fecha de pago correspondiente, darán lugar a la amortización de los bonos y del principal del préstamo B, por un importe equivalente al saldo nominal pendiente de cobro de dichos certificados fallidos correspondiente al último día del periodo de cálculo inmediatamente anterior a la fecha de pago en curso. Para la amortización se utilizarán los recursos disponibles, y siempre tras el pago de todos aquellos compromisos que precedan a éste en el orden de prelación de pagos o el orden de prelación de pagos de liquidación. En el caso de que no existan Recursos disponibles para realizar estos pagos, los correspondientes importes quedarán pendientes de amortización para la siguiente fecha de pago en que existan recursos disponibles para ello.

La amortización entre los Bonos y el Préstamo B se hará de manera secuencial, es decir, el Préstamo B comenzará a amortizar una vez haya sido amortizado totalmente el importe de la emisión de bonos. No obstante a lo anterior, se procederá a la amortización simultánea y a prorrata en función del porcentaje que representen en esa fecha de pago los Bonos y el Préstamo B sobre el total de ambas emisiones siempre que previo a la fecha de pago en curso se cumplan las condiciones descritas en el apartado 4.9.4 de la Nota de Valores del Folleto de emisión del Fondo.

Vencimiento de los bonos

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

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

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

El movimiento de los Bonos de Titulización durante los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	
	Serie no subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial	142.473	-
Amortización	(20.784)	-
Saldo final	121.689	-

	Miles de euros	
	2022	
	Serie no subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial	157.550	-
Amortización	(15.077)	-
Saldo final	142.473	-

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

Durante el ejercicio 2023 se han devengado intereses de los bonos de titulización por importe de 4.743 miles de euros (2022: 657 miles de euros), de los que a 31 de diciembre de 2023 hay 575 miles de euros (2022: 343 miles de euros), pendiente de vencimiento, estando registrados en el epígrafe “Obligaciones y otros valores emitidos” del balance.

En el siguiente cuadro se muestran los tipos de interés medios anuales aplicados durante los ejercicios 2023 y 2022 de cada uno de los tipos de bonos emitidos y vivos durante dichos ejercicios:

	Tipos medios aplicados	
	2023	2022
Bono A	3,52%	0,45%

Las agencias de calificación son Standard and Poor's España, S.A. (S&P) y Moody's Investors Service España S.A.

- Standard and Poor's inicialmente otorgó AAA para los Bonos A.
- Moody's Investors Service inicialmente otorgó Aaa para los Bonos A.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la calificación crediticia (rating) se presenta en el Estado S.05.2 (Cuadro D).

9.2 Deudas con entidades de crédito

Los préstamos concedidos al Fondo por el Emisor tienen las siguientes características:

PRÉSTAMO B

Importe máximo disponible facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Caja Madrid (actualmente Caixabank)	144.000
Saldo inicial	<u>144.000</u>

Saldo al 31 de diciembre de 2023	121.668 miles de euros.
Saldo al 31 de diciembre de 2022	135.095 miles de euros.

Tipo de interés anual:	El préstamo devenga un tipo de interés anual variable trimestralmente pagadero en cada fecha de pago igual al tipo de interés de referencia de los bonos determinado para cada periodo de devengo de intereses más un margen del 0,55%.
------------------------	---

Finalidad:	Pago del precio de los certificados que no esté cubierta con el importe correspondiente a los Bonos ni con el correspondiente al préstamo cupón corrido.
------------	--

Amortización:	Todas las cantidades que deban abonarse al Cedente, tanto en concepto de intereses devengados como en concepto de amortización de principal del Préstamo B, se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente y estarán sujetas al Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda.
---------------	---

PRÉSTAMO SUBORDINADO FONDO DE RESERVA

Importe máximo disponible facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Caja Madrid (actualmente Caixabank)	<u>60.000</u>
Saldo inicial	<u><u>60.000</u></u>

Saldo al 31 de diciembre de 2023 30.932 miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2022 33.844 miles de euros.

Tipo de interés anual: El préstamo devenga un tipo de interés anual variable trimestralmente pagadero en cada Fecha de Pago igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses más un margen idéntico al aplicable al Préstamo B.

Finalidad: Destinado a la dotación del Fondo de Reserva inicial.

Amortización: La amortización del Préstamo se realizará en cada Fecha de Pago por un importe igual al importe en que en cada Fecha de Pago se reduzca el Fondo de Reserva Requerido, con sujeción al Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda.

PRÉSTAMO CUPÓN CORRIDO

Importe máximo disponible facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Caja Madrid (actualmente Caixabank)	<u>547</u>
Saldo inicial	<u><u>547</u></u>

Saldo al 31 de diciembre de 2023 Completamente amortizado
Saldo al 31 de diciembre de 2022 Completamente amortizado

Tipo de interés anual: El préstamo devenga un tipo de interés anual variable trimestralmente pagadero en cada Fecha de Pago igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado en cada Periodo de Devengo de Intereses más un margen idéntico al aplicable al Préstamo B.

Finalidad: Destinado exclusivamente al pago de la parte del precio de los certificados que, de acuerdo con el folleto y la escritura de constitución, corresponde al cupón corrido.

Amortización: Durante el ejercicio 2010 se amortizó totalmente el Préstamo Cupón Corrido

CRÉDITO SUBORDINADO

Importe máximo disponible facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Caja Madrid (actualmente Caixabank)	291
Saldo inicial	<u>291</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023	291 miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2022	291 miles de euros.

Tipo de interés anual: Devengará intereses sobre la base de un tipo de interés anual variable trimestralmente pagadero en cada Fecha de Pago igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses más un margen idéntico al aplicable al Préstamo B.

Finalidad: Primera disposición de 500 miles de euros se destinó exclusivamente al pago de los Gastos Iniciales. Una segunda disposición de 1.317 miles de euros se destinó a cubrir el desfase correspondiente existente en la primera Fecha de pago entre el devengo de los intereses de los préstamos hasta la primera fecha de pago y el cobro de los intereses de los préstamos vencidos con anterioridad a dicha fecha de pago.

Amortización: Los saldos dispuestos se amortizarán con el importe remanente de los Recursos Disponibles tras el pago del resto de obligaciones con rango superior de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

El movimiento producido en los préstamos y deudas con entidades de crédito, sin considerar las correcciones de valor, durante los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	
	Préstamo subordinado	Otras deudas
Saldo inicial	34.135	135.095
Adiciones	-	-
Amortizaciones	<u>(2.912)</u>	<u>(13.427)</u>
Saldo final	<u><u>31.223</u></u>	<u><u>121.668</u></u>

	Miles de euros	
	2022	
	Préstamo subordinado	Otras deudas
Saldo inicial	39.625	144.000
Adiciones	-	-
Amortizaciones	<u>(5.490)</u>	<u>(8.905)</u>
Saldo final	<u><u>34.135</u></u>	<u><u>135.095</u></u>

Durante el ejercicio 2023 se han devengado intereses por el total de las deudas con entidades de crédito por importe total de 5.921 miles de euros (2022: 957 miles de euros), encontrándose 747 miles de euros (2022: 437 miles de euros) pendientes de vencimiento y 169 miles de euros (2022: 0 miles de euros) se encuentran vencidos e impagados a 31 de diciembre, estando registrados en el respectivamente epígrafe “Deudas con entidades de crédito” del pasivo del balance.

10. LIQUIDACIONES INTERMEDIAS

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

<i>Liquidación de cobros y pagos del período</i>	Miles de euros	
	Real	
	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
<u>Activos titulizados</u>		
Cobros por amortizaciones ordinarias	10.485	13.111
Cobros por amortizaciones anticipadas	22.184	13.644
Cobros por intereses ordinarios	9.164	1.851
Cobros por intereses previamente impagados	366	268
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	579	3.706
Otros cobros en efectivo	1.301	543
Otros cobros del período (SWAP)	1.089	680
<u>Obligaciones y otros valores emitidos y préstamos:</u>		
Pagos por amortización ordinaria (Bono A)	20.784	15.078
Pagos por amortización ordinaria (Préstamo B)	13.426	8.905
Pagos por intereses ordinarios (Bono A)	4.511	314
Pagos por intereses ordinarios (Préstamo B)	4.473	413
Pagos por amortizaciones anticipadas (Bono A)	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (Préstamo B)	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Bono A)	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Préstamo B)	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Bono A)	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Préstamo B)	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	2.912	5.490
Pagos por intereses de préstamos subordinados	969	1.230
Otros pagos del período (SWAP)	-	-

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

- Ejercicio 2023

<u>Liquidación de pagos de las liquidaciones intermedias</u>	Ejercicio 2023			
	Real			
	<u>22/02/2023</u>	<u>22/05/2023</u>	<u>22/08/2023</u>	<u>22/11/2023</u>
Pagos por amortización ordinaria Bono A	5.305	4.283	4.572	6.624
Pagos por amortización ordinaria Préstamo B	5.030	4.061	4.335	-
Pagos por intereses ordinarios Bono A	809	1.036	1.285	1.382
Pagos por intereses ordinarios Préstamo B	819	1.030	1.266	1.358
Pagos por amortizaciones anticipadas Bono A	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas Préstamos B	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones previamente impagadas Bono A	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones previamente impagadas Préstamo B	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados Bono A	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados Préstamo B	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones de préstamos subordinados	1.187	955	770	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	206	260	321	179
Otros pagos/cobros del período Periodo (SWAP)	(479)	(225)	(215)	(171)

- Ejercicio 2022

<u>Liquidación de pagos de las liquidaciones intermedias</u>	Ejercicio 2022			
	Real			
	<u>22/02/2022</u>	<u>23/05/2022</u>	<u>22/08/2022</u>	<u>22/11/2022</u>
Pagos por amortización ordinaria Bono A	5.686	2.580	3.441	3.371
Pagos por amortización ordinaria Préstamo B	-	2.446	3.263	3.196
Pagos por intereses ordinarios Bono A	-	-	20	295
Pagos por intereses ordinarios Préstamo B	-	8	72	333
Pagos por amortizaciones anticipadas Bono A	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas Préstamos B	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones previamente impagadas Bono A	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones previamente impagadas Préstamo B	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados Bono A	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados Préstamo B	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones de préstamos subordinados	-	486	2.757	2.247
Pagos por intereses de préstamos subordinados	828	295	20	87
Otros pagos/cobros del período Periodo (SWAP)	(129)	(141)	(156)	(254)

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

	Ejercicio 2023	
	Hipótesis momento inicial	Momento actual
Tipo de interés medio de la cartera	2,05%	3,84%
Tasa de amortización anticipada	6%	8,46%
Tasa de fallidos	0,60%	6,24%
Tasa de recuperación de fallidos	70%	0,00%
Tasa de morosidad	8,08%	2,88%
Loan to value medio	90,79%	58,35%

	Ejercicio 2022	
	Hipótesis momento inicial	Momento actual
Tipo de interés medio de la cartera	2,05%	0,69%
Tasa de amortización anticipada	6%	4,66%
Tasa de fallidos	0,60%	5,48%
Tasa de recuperación de fallidos	70%	0,11%
Tasa de morosidad	8,08%	0,87%
Loan to value medio	90,79%	60,90%

Ni al 31 de diciembre de 2023 ni 2022 el Fondo presentaba impagados en la serie de Bonos en circulación.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no ha dispuesto de mejoras crediticias para hacer frente al pago de las series.

Ni durante 2023 ni durante 2022 el Fondo no ha abonado importe alguno al Cedente en concepto de margen de intermediación del Fondo.

Durante los ejercicios 2023 y 2022 el movimiento de las partidas por el margen de intermediación del Fondo entre la cuenta de pérdidas y ganancias, el balance y el estado de flujos de efectivo ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	Provisión por margen de intermediación	Comisión variable	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas
Saldo al 31 de diciembre de 2021	-	-	(241)
Comisión variable (cuenta de pérdidas y ganancias)	-	-	-
Dotación provisión por margen de intermediación	663	-	-
Repercusión de (pérdidas) ganancias	-	-	241
Comisión variable pagada en el ejercicio	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>663</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Comisión variable (cuenta de pérdidas y ganancias)	-	-	-
Dotación provisión por margen de intermediación	(459)	-	-
Repercusión de (pérdidas) ganancias	-	-	-
Comisión variable pagada en el ejercicio	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>204</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

11. CONTRATO DE PERMUTA FINANCIERA

La celebración del contrato de swap responde, por un lado, a la necesidad de eliminar el riesgo de tipo de interés al que está expuesto el Fondo por el hecho de encontrarse los activos titulizados sometidos a tipos de interés variables con diferentes índices de referencia y diferentes períodos de revisión y de liquidación a los intereses variables establecidos para cada una de las Series de los bonos que se emiten con cargo al Fondo; y por otro lado, al riesgo que supone que, al amparo de la normativa de modificación y subrogación de préstamos hipotecarios, los activos titulizados puedan ser objeto de renegociaciones que disminuyan el tipo de interés pactado.

La sociedad gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, con Caja Madrid (actualmente Caixabank) un contrato de permuta financiera de tipos de interés variable, y conforme al modelo de contrato Marco de Operaciones Financieras de la Asociación Española de Banca.

Durante los primeros meses del ejercicio 2011, las agencias de calificación Moody's y Standard and Poor's rebajaron la calificación crediticia de Caja Madrid, lo que afectó al Contrato de Permuta Financiera. Con fecha 10 de mayo de 2011, se procedió a sustituir a Caja Madrid (actualmente Caixabank) en todas sus obligaciones por BBVA.

Durante el ejercicio 2012, las agencias de calificación Moody's y Standard and Poor's rebajaron la calificación crediticia de BBVA, lo que ha afectado al Contrato de Permuta Financiera. Tras este hecho, por solicitud de Bankia (actualmente Caixabank), como único titular de la totalidad de los bonos emitidos por el Fondo, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y BBVA, acordaron modificar el Contrato de Permuta Financiera con objeto de adaptarlo al criterio actual de las agencias de calificación y de modificar los supuestos de descenso de calificación. Asimismo, se ha procedido a abrir una cuenta en Banco Santander para el depósito de colateral, de acuerdo con lo establecido en el folleto (véanse notas 1.h) y 8). Posteriormente, durante el ejercicio 2014 S&P subió la calificación a BBVA, por lo que BBVA dejó de precisar depósito de colateral a favor del Fondo.

Con fecha 3 de febrero de 2021, se procedió a sustituir a BBVA en todas sus funciones por Bankia (actualmente Caixabank) para lo cual se suscribió un Contrato de subrogación del Contrato de permuta financiera entre Bankia (actualmente Caixabank), BBVA, el Fondo y un Contrato de novación modificativa no extintiva del Contrato de permuta financiera entre Bankia (actualmente Caixabank) y el Fondo.

Los términos más relevantes del contrato inicial se describen a continuación;

Parte A: Caja Madrid (actualmente Caixabank)

Parte B: La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo.

Fecha de Liquidación: Las fechas de liquidación coinciden con las Fechas de Pago de los Bonos, esto es, los días 22 de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año, o, en caso de no ser este Día Hábil, el inmediatamente siguiente Día Hábil. La primera Fecha de liquidación fue el 23 de agosto de 2010.

Periodo de Liquidación: El Período de Liquidación son los días efectivamente transcurridos entre dos Fechas de Liquidación consecutivas, incluyendo la primera y excluyendo la última. Excepcionalmente, el primer Periodo de liquidación tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Desembolso (incluida), y el 23 de agosto de 2010 (excluido).

Cantidad a Pagar Parte A: En cada Fecha de Liquidación, la Parte A abonará a la Parte B el resultado de multiplicar el Importe Nocional por el Tipo Variable Parte A por el número de días del Período de Cálculo Parte A inmediatamente anterior dividido por 360.

Cantidad a Pagar Parte B: En cada Fecha de Liquidación, la Parte B abonará a la Parte A el resultado de sumar los tres (3) importes, cada uno de ellos referido a cada uno de los tres (3) Subperiodos de Cálculo Parte B finalizados inmediatamente anteriores a la Fecha de Liquidación de que se trate, obtenidos al multiplicar:

- (i) el Importe Nocional, por
- (ii) el Tipo Variable Parte B correspondiente al Subperiodo de Cálculo Parte B de que se trate, por
- (iii) el número de días del Subperiodo de Cálculo Parte B dividido por 360.

Incumplimiento del Contrato de Permuta Financiera de Intereses: Si en una Fecha de Liquidación el Fondo no pagase la totalidad de la cantidad que le correspondiera satisfacer a Caja Madrid (actualmente Caixabank), el Contrato de Permuta Financiera de Intereses podrá quedar resuelto a instancias de Caja Madrid (actualmente Caixabank). En caso de que correspondiera pagar cantidad liquidativa, el Fondo asumirá, si procede, la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en los términos del Contrato de Permuta Financiera de Intereses, y todo ello de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos o con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. Si en una Fecha de Liquidación Caja Madrid (actualmente Caixabank) no hiciera frente a sus obligaciones de pago, en parte o por la totalidad, de la cantidad que le correspondiera satisfacer al Fondo, la Sociedad Gestora podrá optar por resolver el Contrato de Permuta Financiera de Intereses. En este caso, (i) Caja Madrid (actualmente Caixabank) asumirá la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en el Contrato de Permuta Financiera de Intereses o (ii) las cantidades que el Fondo tuviera que abonar, en su caso, a Caja Madrid (actualmente Caixabank), de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Permuta Financiera de Intereses, se pagarán de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos o con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. La cantidad liquidativa, cuando sea aplicable de conformidad con el Contrato de Permuta Financiera de Intereses, será calculada por la Sociedad Gestora, como agente de cálculo del Contrato de Permuta Financiera de Intereses, en función del valor de mercado de dicho contrato. Sin perjuicio de lo anterior, salvo en una situación permanente de alteración del equilibrio financiero del Fondo, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, tratará de contratar un nuevo contrato de permuta financiera de intereses.

Vencimiento del Contrato de Permuta Financiera de Intereses; La ocurrencia, en su caso, de la resolución anticipada del Contrato de Permuta Financiera de Intereses no constituirá en sí misma una causa de vencimiento anticipado del Fondo ni de liquidación anticipada del mismo, salvo que en conjunción con otros eventos o circunstancias relativos a la situación patrimonial del Fondo se produjera una alteración sustancial o permanente de su equilibrio financiero. El vencimiento del Contrato de Permuta Financiera de Intereses tendrá lugar en la fecha más temprana entre (i) la Fecha de Vencimiento Legal y (ii) la fecha en que concurra alguna de las causas de extinción del Fondo.

El método empleado para el cálculo del valor razonable de los derivados consiste en la estimación de los flujos futuros de ambas partes del derivado, usando la curva de tipo de interés propia de cada tipo de referencia.

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

	2023	2022
Tasa de amortización anticipada	8,94%	4,15%
Tasa de fallido	0,39%	0,08%

El Fondo realiza el desglose del valor razonable de los derivados entre corriente y no corriente, en base al cálculo de la proporción que representan los doce meses siguientes a la fecha de valoración respecto de la vida estimada del Fondo, siendo al 31 de diciembre de 2023 el valor razonable positivo a corto plazo de 233 miles de euros (2022: 814 miles de euros de valor positivo a corto plazo y 658 miles de euros de valor razonable positivo a largo plazo).

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo tiene registrado en la cuenta “Ajustes repercutidos en balance de Ingresos y Gastos reconocidos – Coberturas de flujos de efectivo” del balance un importe acreedor de 190 miles de euros (2022: 1.376 miles de euros de importe acreedor).

Al 31 de diciembre de 2023, el resultado neto positivo derivado de los instrumentos de cobertura asciende a 461 miles de euros (2022: 633 miles de euros de resultado neto positivo).

12. SITUACIÓN FISCAL

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

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

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

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

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

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

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

13. OTRA INFORMACIÓN

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

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

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2023 han sido 6 miles de euros (2022: 6 miles de euros), no habiendo prestado el auditor servicios al Fondo distintos al de auditoría de cuentas.

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales. Asimismo, durante los ejercicios 2023 y 2022, el Fondo no ha realizado pagos significativos a proveedores en operaciones comerciales. En opinión de los administradores de la Sociedad Gestora, tanto los importes pendientes de pago a proveedores en operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2023 y 2022, como los pagos realizados a dichos proveedores durante los ejercicios 2023 y 2022, cumplen o han cumplido con los límites legales de aplazamiento.

Con fecha 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 podrían ser considerados abusivos. En este sentido, tendrán que ser 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.

El Tribunal Supremo se pronunció por primera vez acerca de la validez de las cláusulas IRPH en noviembre de 2020 y, posteriormente, dicha postura fue avalada por el Auto del TJUE de 17 de noviembre de 2021. Recientemente, el Tribunal Supremo, en sus sentencias 42, 43 y 44/2022, de 27 de enero, así como en la 67/2022, de 1 de febrero, ha vuelto a ratificar la legalidad del IRPH, siguiendo la postura del TJUE.

No obstante lo anterior, hay juzgados de primera instancia que, en contra del criterio sentado por el Tribunal Supremo, están declarando nulas las cláusulas IRPH al considerar que hubo falta de transparencia al informar al prestatario. Asimismo, los jueces de primera instancia están planteando cuestiones prejudiciales ante el TJUE, las cuales se están resolviendo en alguno de los casos a favor de declarar la nulidad de la cláusula IRPH del préstamo en cuestión.

A fecha de formulación de las cuentas anuales, la Sociedad Gestora no tiene conocimiento de que se haya incoado ningún procedimiento contra el fondo por este motivo.

A 31 de diciembre de 2023, el porcentaje del importe de los activos titulizados con cláusulas de hipotecas ligadas al IRPH sobre el total de la cartera representa el 2,76% (2022: 2,78%).

14. HECHOS POSTERIORES

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

ANEXO I

a la Memoria del ejercicio 2023

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -FTA

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2023

Entidades cedentes de los activos titulizados: CAIXABANK

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO A

Ratios (%)	Situación actual 31/12/2023			Situación cierre anual anterior 31/12/2022			Hipótesis iniciales folleto/escritura									
	Tasa de activos dudosos	Tasa de fallido	Tasa de recuperación fallidos	Tasa de amortización anticipada	Tasa de activos dudosos	Tasa de fallido	Tasa de recuperación fallidos	Tasa de amortización anticipada	Tasa de activos dudosos	Tasa de fallido	Tasa de recuperación fallidos	Tasa de amortización anticipada	Tasa de activos dudosos	Tasa de fallido	Tasa de recuperación fallidos	Tasa de amortización anticipada
Participaciones hipotecarias	0380	0400	0420	0440	1380	1400	1420	1440	2380	2400	2420	2440	2380	2400	2420	2440
Certificados de transmisión de hipoteca	0381	0401	0421	0441	1381	1401	1421	1441	2381	2401	2421	2441	2381	2401	2421	2441
Préstamos hipotecarios	0382	0402	0422	0442	1382	1402	1422	1442	2382	2402	2422	2442	2382	2402	2422	2442
Cédulas hipotecarias	0383	0403	0423	0443	1383	1403	1423	1443	2383	2403	2423	2443	2383	2403	2423	2443
Préstamos a promotores	0384	0404	0424	0444	1384	1404	1424	1444	2384	2404	2424	2444	2384	2404	2424	2444
Préstamos a PYMES	0385	0405	0425	0445	1385	1405	1425	1445	2385	2405	2425	2445	2385	2405	2425	2445
Préstamos a empresas	0386	0406	0426	0446	1386	1406	1426	1446	2386	2406	2426	2446	2386	2406	2426	2446
Préstamos corporativos	0387	0407	0427	0447	1387	1407	1427	1447	2387	2407	2427	2447	2387	2407	2427	2447
Cédulas territoriales	0388	0408	0428	0448	1388	1408	1428	1448	2388	2408	2428	2448	2388	2408	2428	2448
Bonos de tesorería	0389	0409	0429	0449	1389	1409	1429	1449	2389	2409	2429	2449	2389	2409	2429	2449
Deuda subordinada	0390	0410	0430	0450	1390	1410	1430	1450	2390	2410	2430	2450	2390	2410	2430	2450
Créditos AAPP	0391	0411	0431	0451	1391	1411	1431	1451	2391	2411	2431	2451	2391	2411	2431	2451
Préstamos consumo	0392	0412	0432	0452	1392	1412	1432	1452	2392	2412	2432	2452	2392	2412	2432	2452
Préstamos automoción	0393	0413	0433	0453	1393	1413	1433	1453	2393	2413	2433	2453	2393	2413	2433	2453
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	0394	0414	0434	0454	1394	1414	1434	1454	2394	2414	2434	2454	2394	2414	2434	2454
Cuentas a cobrar	0395	0415	0435	0455	1395	1415	1435	1455	2395	2415	2435	2455	2395	2415	2435	2455
Derechos de crédito futuros	0396	0416	0436	0456	1396	1416	1436	1456	2396	2416	2436	2456	2396	2416	2436	2456
Bonos de titulización	0397	0417	0437	0457	1397	1417	1437	1457	2397	2417	2437	2457	2397	2417	2437	2457
Cédulas internacionalización	0398	0418	0438	0458	1398	1418	1438	1458	2398	2418	2438	2458	2398	2418	2438	2458
Otros	0399	0419	0439	0459	1399	1419	1439	1459	2399	2419	2439	2459	2399	2419	2439	2459

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -FTA

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2023

Entidades cedentes de los activos titulizados: CAIXABANK

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO B

Total Impagados (miles de euros)	Nº de activos		Importe impagado				Total		Principales pendiente no vencido	Otros importes	Deuda Total			
	Principales pendiente vencido	Intereses devengados en contabilidad	Intereses devengados en contabilidad	Intereses interrumpidos en contabilidad	Principales pendiente no vencido	Intereses interrumpidos en contabilidad	Principales pendiente no vencido	Intereses interrumpidos en contabilidad						
Hasta 1 mes	37	0460	21	0467	24	0481	0	0488	45	0495	5.180	0	0509	5.225
De 1 a 3 meses	21	0461	24	0468	34	0482	0	0489	58	0496	3.167	0	0510	3.226
De 3 a 6 meses	16	0462	27	0469	24	0483	13	0490	64	0497	2.397	0	0511	2.461
De 6 a 9 meses	11	0463	42	0470	17	0484	33	0491	91	0498	1.700	0	0512	1.791
De 9 a 12 meses	5	0464	22	0471	6	0485	17	0492	45	0499	619	0	0513	664
Más de 12 meses	12	0465	162	0472	10	0486	111	0493	284	0500	1.922	0	0514	2.206
Total		102	298	0473	115	0487	174	0494	588	0501	14.985	0	1515	15.573

Impagados con garantía real (miles de euros)	Nº de activos		Importe impagado				Total		Principales pendiente no vencido	Otros importes	Deuda Total	Valor garantía	Valor garantía con Tasación > 2 años	% Deuda / v. Tasación							
	Principales pendiente vencido	Intereses devengados en contabilidad	Intereses devengados en contabilidad	Intereses interrumpidos en contabilidad	Principales pendiente no vencido	Intereses interrumpidos en contabilidad	Principales pendiente no vencido	Intereses interrumpidos en contabilidad													
Hasta 1 mes	0515	37	0522	21	24	0536	0	0543	45	0550	5.180	0557	0	0564	5.225	0571	8.822	0578	8.822	0584	59,23
De 1 a 3 meses	0516	21	0523	24	34	0537	0	0544	58	0551	3.167	0558	0	0565	3.226	0572	4.527	0579	4.527	0585	71,25
De 3 a 6 meses	0517	16	0524	27	24	0538	13	0545	64	0552	2.397	0559	0	0566	2.461	0573	3.880	0580	3.880	0586	63,44
De 6 a 9 meses	0518	11	0525	42	17	0539	33	0546	91	0553	1.700	0560	0	0567	1.791	0574	2.785	0581	2.785	0587	64,30
De 9 a 12 meses	0519	5	0526	22	6	0540	17	0547	45	0554	619	0561	0	0568	664	0575	981	0582	981	0588	67,67
Más de 12 meses	0520	12	0527	162	10	0541	111	0548	284	0555	1.922	0562	0	0569	2.206	0576	2.977	0583	2.977	0589	74,12
Total	0521	102	0528	298	115	0542	174	0549	588	0556	14.985	0563	0	0570	15.573	0577	23.972			0590	64,96

S.05.1

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -FTA

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2023

Entidades cedentes de los activos titulizados: CAIXABANK

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO C

Vida residual de los activos titulizados (miles de euros)	Principal pendiente					
	Situación actual 31/12/2023		Situación cierre anual anterior 31/12/2022		Situación inicial 24/06/2010	
Inferior a 1 año	0600	41	1600	50	2600	0
Entre 1 y 2 años	0601	181	1601	81	2601	0
Entre 2 y 3 años	0602	200	1602	312	2602	0
Entre 3 y 4 años	0603	436	1603	207	2603	0
Entre 4 y 5 años	0604	681	1604	637	2604	0
Entre 5 y 10 años	0605	12.629	1605	11.879	2605	58
Superior a 10 años	0606	225.162	1606	259.431	2606	599.942
Total	0607	239.330	1607	272.597	2607	600.000
Vida residual media ponderada (años)	0608	17,20	1608	17,99	2608	29,68

Antigüedad	Situación actual 31/12/2023					
	Situación cierre anual anterior 31/12/2022		Situación inicial 24/06/2010			
Antigüedad media ponderada (años)	0609	16,78	1609	15,79	2609	3,22

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -FTA

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2023

Entidades cedentes de los activos titulizados: CAIXABANK

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO D

Importe pendiente activos titulizados / Valor garantía (miles de euros)	Situación actual 31/12/2023		Situación cierre anual anterior 31/12/2022		Situación inicial 24/06/2010						
	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente					
0% - 40%	0620	322	18.916	1620	252	1630	15.659	2620	0	2630	0
40% - 60%	0621	1.066	118.632	1621	1.091	1631	125.223	2621	0	2631	0
60% - 80%	0622	600	88.309	1622	751	1632	113.271	2622	0	2632	0
80% - 100%	0623	64	10.290	1623	92	1633	14.149	2623	2.918	2633	567.668
100% - 120%	0624	13	1.151	1624	19	1634	1.796	2624	50	2634	5.203
120% - 140%	0625	9	989	1625	7	1635	738	2625	62	2635	7.514
140% - 160%	0626	2	275	1626	6	1636	813	2626	43	2636	5.469
superior al 160%	0627	5	769	1627	6	1637	948	2627	90	2637	14.146
Total	0628	2.081	239.330	1628	2.224	1638	272.597	2628	3.163	2638	600.000
Media ponderada (%)	0639	58,35		1639	60,90	1649		2639	91,03	2649	

S.05.1

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -FTA

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2023

Entidades cedentes de los activos titulizados: CAIXABANK

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO E

Tipos de interés de los activos titulizados (%)	Situación actual 31/12/2023		Situación cierre anual anterior 31/12/2022		Situación inicial 24/06/2010	
Tipo de interés medio ponderado	0650	3,84	1650	0,69	2650	2,03
Tipo de interés nominal máximo	0651	6,50	1651	5,50	2651	6,50
Tipo de interés nominal mínimo	0652	1,00	1652	0,01	2652	1,43

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -FTA

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2023

Entidades cedentes de los activos titulizados: CAIXABANK

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO F

Distribución geográfica activos titulizados (miles de euros)	Situación actual 31/12/2023		Situación cierre anual anterior 31/12/2022		Situación inicial 24/06/2010							
	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente						
Andalucía	0660	234	0683	19.671	1660	251	1683	22.637	2660	351	2683	51.156
Aragón	0661	30	0684	2.948	1661	32	1684	3.317	2661	38	2684	5.717
Asturias	0662	37	0685	3.003	1662	38	1685	3.302	2662	50	2685	6.714
Baleares	0663	32	0686	3.804	1663	34	1686	4.386	2663	65	2686	12.923
Canarias	0664	37	0687	3.035	1664	38	1687	3.271	2664	60	2687	7.971
Cantabria	0665	34	0688	2.918	1665	37	1688	3.313	2665	45	2688	6.748
Castilla-León	0666	69	0689	5.509	1666	75	1689	6.212	2666	112	2689	16.110
Castilla La Mancha	0667	174	0690	14.689	1667	186	1690	16.729	2667	285	2690	42.443
Cataluña	0668	197	0691	24.364	1668	215	1691	28.589	2668	330	2691	63.316
Ceuta	0669	5	0692	389	1669	5	1692	405	2669	7	2692	900
Extremadura	0670	20	0693	1.212	1670	21	1693	1.336	2670	36	2693	4.120
Galicia	0671	85	0694	8.617	1671	96	1694	10.139	2671	126	2694	18.967
Madrid	0672	914	0695	127.651	1672	972	1695	144.678	2672	1.339	2695	305.733
Melilla	0673	0	0696	0	1673	0	1696	0	2673	0	2696	0
Murcia	0674	13	0697	1.083	1674	15	1697	1.284	2674	23	2697	3.585
Navarra	0675	6	0698	493	1675	6	1698	550	2675	10	2698	1.875
La Rioja	0676	8	0699	696	1676	8	1699	754	2676	11	2699	1.834
Comunidad Valenciana	0677	154	0700	14.711	1677	161	1700	16.533	2677	234	2700	40.478
País Vasco	0678	32	0701	4.536	1678	34	1701	5.163	2678	41	2701	9.409
Total España	0679	2.081	0702	239.330	1679	2.224	1702	272.597	2679	3.163	2702	600.000
Otros países Unión Europea	0680	0	0703	0	1680	0	1703	0	2680	0	2703	0
Resto	0681	0	0704	0	1681	0	1704	0	2681	0	2704	0
Total general	0682	2.081	0705	239.330	1682	2.224	1705	272.597	2682	3.163	2705	600.000

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -FTA

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2023

Entidades cedentes de los activos titulizados: CAIXABANK

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO G

Concentración	Situación actual 31/12/2023		Situación cierre anual anterior 31/12/2022		Situación inicial 24/06/2010	
	Porcentaje	CNAE	Porcentaje	CNAE	Porcentaje	CNAE
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	0710	1,85	1,710	1,84	2710	1,46
	0711		1711		2711	
Sector		0712		1712		2712

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -FTA

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2023

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO A

Serie	(miles de euros)	Denominación serie	Situación actual 31/12/2023			Situación cierre anual anterior 31/12/2022			Situación inicial 24/06/2010			
			Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario (€)	Principal pendiente	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario (€)	Principal pendiente	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario (€)	Principal pendiente	
ES0358969006		Bono A	0720	0721	0722	1720	1721	1722	2720	2721	2722	456.000
Total			0723	26.686	0724	1723	31.244	142.473	2723	100.000	2724	456.000

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -FTA

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2023

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO B

Serie	(miles de euros)		Índice de referencia	Margen	Tipo aplicado	Intereses			Principal pendiente		Total Pendiente	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas
	Denominación serie	Grado de subordinación				Intereses Acumulados	Intereses impagados	Serie devenga Intereses en el periodo	Principal no vencido	Principal impagado		
ES0358969006	Bono A	NS	0731	0,40	0733	0734	0735	0742	0736	0737	0738	0739
			EURIBOR 3 m		4,36	575	0	SI	121.689	0	122.264	0
Total						0740	0741	0	0743	0744	0745	0746
						575	0		121.689	0	122.264	0

Tipo de interés medio ponderado de las obligaciones y otros valores emitidos (%)	Situación actual 31/12/2023		Situación cierre anual anterior 31/12/2022		Situación inicial 24/06/2010	
	0747	3,65	0748	0,56	0749	0,00
	0747	3,65	0748	0,56	0749	0,00

	S.05.2
Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -FTA	
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Periodo de la declaración: 31/12/2023	
 Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF	

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO C

Serie	(miles de euros)	Denominación serie	Situación actual 31/12/2023			Situación período comparativo anterior 31/12/2022		
			Amortización principal	Intereses		Amortización principal	Intereses	
			Pagos del período	Pagos del período	Pagos del período	Pagos del período	Pagos del período	Pagos acumulados
			0750	0752	0753	1750	1752	1753
ES0358969006		Bono A	6.624	0751	0753	3.371	1751	1753
			334.311	0755	26.603	313.527	313.527	22.092
Total			6.624	0756	26.603	3.371	1755	1757
			334.311	0757	295	1756	313.527	22.092
			6.624	0758	295	1757	313.527	22.092

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -FTA

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2023

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO D

Serie	Denominación Serie	Fecha último cambio de calificación crediticia		Agencia de calificación crediticia (2)	Calificación			
		0760	31/03/2021		Situación actual 31/12/2023	Situación cierre anual anterior 31/12/2022	Situación inicial 24/06/2010	
ES0358969006	Bono A			MDY	0762	Aa1	0764	Aaa
ES0358969006	Bono A		05/11/2012	SYP	A	A		AAA

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -FTA	S.05.2
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Periodo de la declaración: 31/12/2023	
 Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF	

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO E

	Vida residual de las obligaciones y otros valores emitidos por el Fondo (miles de euros)					
	Situación actual 31/12/2023		Principal pendiente		Situación inicial 24/06/2010	
Inferior a 1 año	0765	54.714	1765	31.640	2765	10.044
Entre 1 y 2 años	0766	59.932	1766	36.578	2766	12.488
Entre 2 y 3 años	0767	6.049	1767	3.606	2767	12.975
Entre 3 y 4 años	0768	994	1768	3.708	2768	13.480
Entre 4 y 5 años	0769	0	1769	3.815	2769	14.006
Entre 5 y 10 años	0770	0	1770	20.310	2770	78.664
Superior a 10 años	0771	0	1771	42.816	2771	314.344
Total	0772	121.689	1772	142.473	2772	456.000
Vida residual media ponderada (años)	0773	12,15	1773	13,15	2773	29,41

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -FTA		S.05.3
Denominación del compartimento:		
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.		
Estados agregados: NO		
Fecha: 31/12/2023		

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO A

	Situación actual 31/12/2023		Situación cierre anual anterior 31/12/2022		Situación Inicial 24/06/2010	
	0775	24.998	1775	28.413	2775	60.000
Información sobre las mejoras crediticias del Fondo						
1 Importe del Fondo de Reserva constituido (miles de euros)	0776	24.998	1776	28.413	2776	60.000
1.1 Importe mínimo del Fondo de Reserva (miles de euros)	0777	20,54	1777	19,94	2777	13,16
1.2 Porcentaje que representa el Fondo de Reserva constituido sobre el total de pasivos emitidos (%)	0778	CaixaBank	1778	CaixaBank	2778	Caja Madrid
1.3 Denominación de la contrapartida	0779		1779		2779	
1.4 Rating de la contrapartida	0780		1780		2780	
1.5 Rating requerido de la contrapartida	0781		1781		2781	
2 Importe disponible de la línea/s de liquidez (miles de euros)	0782		1782		2782	
2.1 Porcentaje que representa el importe disponible de la línea de liquidez sobre el total de pasivos emitidos (%)	0783		1783		2783	
2.2 Denominación de la contrapartida	0784		1784		2784	
2.3 Rating de la contrapartida	0785		1785		2785	
2.4 Rating requerido de la contrapartida	0786		1786		2786	
3 Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales (miles de euros)	0787		1787		2787	
3.1 Porcentaje que representan los avales sobre el total de los pasivos emitidos (%)	0788		1788		2788	
3.2 Denominación de la entidad avalista	0789		1789		2789	
3.3 Rating del avalista	0790		1790		2790	
3.4 Rating requerido del avalista	0791	N	1791	N	2791	N
4 Subordinación de series (S/N)	0792	100,00	1792	100,00	2792	100,00
4.1 Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total bonos (%)	0793		1793		2793	
5 Importe máximo de riesgo cubierto por garantías financieras adquiridas (miles de euros)	0794		1794		2794	
5.1 Denominación de la contrapartida	0795		1795		2795	
5.2 Rating de la contrapartida	0796		1796		2796	
5.3 Rating requerido de la contrapartida						

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -FTA

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2023

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO B

	PERMUTAS FINANCIERAS		Importe a pagar por el fondo		Importe a pagar por la contrapartida		Valor razonable (miles de euros)			Otras características
	Contrapartida	Periodicidad liquidación	Tipo de interés anual	Nocional	Tipo de interés anual	Nocional	Situación actual 31/12/2023	Situación cierre anual anterior 31/12/2022	Situación inicial 24/06/2010	
Swap de Bases	0800 CAIXABANK	0801 TRIMESTRAL	0802 Media de los Euribor 12M en cada Fecha de Referencia	0803 Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las CTH al inicio del periodo que al final del máximo 90 días de impago	0804 Tipo de Referencia de los Bonos + 0,246%	0805 Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las CTH al inicio del periodo que al final del máximo 90 días de impago	0806 -343	1806 1.472	2806	3806
Total							0808 -343	0809 1.472	0810	

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -FTA

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2023

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO B

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

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -FTA

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2023

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO A

Comisión	Contrapartida	Importe fijo (miles de euros)	Criterios determinación de la comisión		Máximo (miles de euros)	Mínimo (miles de euros)	Periodicidad pago según folleto / escritura	Condiciones iniciales folleto / escritura emisión	Otras consideraciones
			Base de cálculo	% anual					
Comisión sociedad gestora	0862 Titulización de Activos, SGFT, S.A.	1862	2862	3862	4862	5862	6862	7862	8862
				Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados de Transmisión de Hipoteca en la Fecha de Pago inmediatamente anterior	0,015	19	TRIMESTRAL	S	
Comisión administrador	0863 CAIXABANK	1863	2863	3863	4863	5863	6863	7863	8863
				Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Préstamos Hipotecarios en la Fecha de Pago inmediatamente anterior	0,010		TRIMESTRAL	S	
Comisión del agente financiero/pagos	0864 CAIXABANK	1864	2864	3864	4864	5864	6864	7864	8864
				Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior	0,005		TRIMESTRAL	S	
Otras	0865	1865	2865	3865	4865	5865	6865	7865	8865

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -FTA

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2023

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO B

Determinada diferencia entre cobros y pagos (miles de euros)	Fecha cálculo										Total	
	22/02/2023	22/05/2023	22/08/2023	22/11/2023								
Cobros y pagos del periodo de cálculo, según folleto	0885											
Saldo inicial	0886	27.757	26.723	25.889	24.998							
Cobros del periodo	0887	11.881	10.746	11.581	9.463							
Pagos por gastos y comisiones, distintas de la comisión variable	0888	-38	-179	-136	-91							
Pagos por derivados	0889	479	225	215	171							
Retención importe Fondo de Reserva	0890	-26.723	-25.889	-24.998	-24.998							
Pagos por las obligaciones y otros valores emitidos	0891	-6.114	-5.319	-5.857	-8.006							
Pagos por deudas con entidades de crédito	0892	-7.242	-6.308	-6.693	-1.537							
Resto pagos/retenciones	0893	0	0	0	0							
Saldo disponible	0894	0	0	0	0							
Liquidación de comisión variable	0895	0	0	0	0							0

Notas Explicativas Informes CNMV Trimestral MADRID RESIDENCIAL 2

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

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

MADRID RESIDENCIAL II, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

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

MADRID RESIDENCIAL II, Fondo de Titulización de Activos, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 29 de junio de 2010, comenzando el devengo de los derechos sobre sus activos desde Fecha de Constitución, y obligaciones de sus pasivos el 1 de julio de 2010, Fecha de Desembolso, actuó como Agente Financiero del Fondo la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, con funciones de depositaria de los activos del Fondo y Agente de Pagos de sus obligaciones.

El Fondo emitió 4.560 Bonos de Titulización que se agrupan en una única clase de Bonos de la siguiente manera:

- Compuesta por una única serie de Bonos por importe nominal total de cuatrocientos cincuenta y seis mil millones (456.000.000) de euros integrada por 4.560 Bonos de 100.000 euros nominales cada uno, que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,40%.

El importe total de la emisión de bonos de titulización será de cuatrocientos cincuenta y seis mil millones de euros (456.000.000).

El activo del Fondo MADRID RESIDENCIAL II está integrado por Certificados cedidos por Caja Madrid.

El Fondo desembolsó en la Fecha de Desembolso el importe de los Certificados suscritos por su importe nominal total.

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió tres préstamos, y un Crédito Subordinado:

- Préstamo B: Por un importe de ciento cuarenta y cuatro millones (144.000.000) de euros. Se destinará por la Sociedad Gestora exclusivamente al pago de la parte del precio de los Certificados que no esté cubierta con el importe correspondiente a los Bonos y el Préstamo Cupón Corrido.
- Préstamo de Cupón Corrido: Por un importe total de quinientos cuarenta y siete mil cuatrocientos cincuenta y ocho euros con cinco céntimos (547.458,05). El importe del Préstamo Cupón Corrido se destinará por la Sociedad Gestora exclusivamente al pago de la parte del precio de los Certificados que corresponde al Cupón Corrido.

- Préstamo para constitución del Fondo de Reserva: Por un importe sesenta millones (60.000.000) euros con destino a dotar inicialmente el Fondo de Reserva.
- Crédito Subordinado:
 - (i) Primera disposición del Crédito Subordinado: que ascenderá a un importe de quinientos mil (500.000) euros, destinado exclusivamente al pago de los Gastos Iniciales.
 - (ii) Una segunda disposición que ascendió a un importe de un millón trescientos dieciséis mil setecientos veintitrés euros con veintiún céntimos (1.316.723,21), que se entregó el segundo (2º) Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago mediante su ingreso en la Cuenta de Tesorería, y que se destinó por la Sociedad Gestora exclusivamente a cubrir el desfase correspondiente existente en la primera Fecha de Pago entre el devengo de intereses de los Certificados hasta la primera Fecha de Pago.

En cada Fecha de Pago, se dotará al Fondo de Reserva hasta alcanzar el Nivel Mínimo del Fondo de Reserva, con los recursos que en cada Fecha de Pago estén disponibles para tal fin.

Durante los tres (3) primeros años desde Fecha de Desembolso, el Fondo de Reserva Requerido será el Fondo de Reserva Inicial.

El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva será la menor de las siguientes cantidades:

- (i) el Fondo de Reserva Inicial, y
- (ii) el mayor de:
 - el doble del porcentaje que representa el Fondo de Reserva Inicial sobre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos y del principal pendiente de amortizar del Préstamo B en la Fecha de Constitución con respecto al Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los bonos y del principal pendiente de amortizar del Préstamo B en la Fecha de Pago de que se trate; y
 - el 50% del Fondo de Reserva Inicial.

El Fondo liquida con la Entidad Cedente de los Derechos de Crédito con carácter mensual el día 20 de cada mes y tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los días 22 de febrero, 22 de mayo, 22 de agosto y 22 de noviembre de cada año. La primera Fecha de Pago tendrá lugar el 23 de agosto de 2010.

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

Riesgo de mercado

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

- Riesgo de tipo de interés

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

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

Riesgo de liquidez

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

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

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

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

Riesgo de concentración

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

Se prevé que el fondo se liquide en abril de 2024.

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

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

MADRID RESIDENCIAL II FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**INFORMACION SOBRE EL FONDO a 31 de diciembre de 2023****I. CARTERA DE PRÉSTAMOS TITULIZADOS**

1. Saldo Nominal pendiente de Vencimiento:	239.032.000
2. Saldo Nominal pendiente de Cobro:	239.330.000
3. Amortizaciones acumulada desde origen del Fondo:	344.731.000
4. Vida residual (meses):	206
5. Tasa de amortización anticipada (Epígrafe final (I))	
6. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	1,79%
7. Porcentaje de impagado entre 7 y 12 meses:	0,86%
8. Porcentaje de fallidos [1]:	8,07%
9. Saldo de fallidos (sin impagos, en euros)	3.067.000
10. Tipo medio cartera:	3,84%
11. Nivel de Impagado [2]:	1,76%

II. BONOS

1. Saldo vivo de Bonos por Serie:	TOTAL	UNITARIO
a) ES0358969006	121.689.000	27.000
3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:		
a) ES0358969006		27,00%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):		0,00
5. Intereses devengados no pagados:		575.000
6. Intereses impagados:		0
7. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 2023):		
a) ES0358969006		3,650%
8. Pagos del periodo		
a) ES0358969006	<u>Amortización de principal</u> 20.784.000	<u>Intereses</u> 5.868.000

III. LIQUIDEZ

1. Saldo de la cuenta de Tesorería:	33.167.000
2. Saldo de la cuenta Operativa Inmuebles	16.000

IV. IMPORTE PENDIENTE DE REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS

Importe pendiente de reembolso de préstamos:	
1. Préstamo B:	121.668.000
2. Préstamo Cupón Corrido:	0
3. Crédito Subordinado:	291.000
4. Préstamo Participativo:	30.932.000

V. PAGOS DEL PERIODO

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

VI. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN

1. Gastos producidos 2023	84.000
2. Variación 2023	-3,45%

VII. VARIACIONES O ACCIONES REALIZADAS POR LAS AGENCIAS DE CALIFICACIÓN

1. BONOS:

Serie	Denominación	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación inicial
ES0358969006	Bono A	MDY	Aa1 (sf)	Aaa (sf)
ES0358969006	Bono A	SYP	A (sf)	AAA (sf)

VIII. RELACIÓN CARTERA-BONOS

A) CARTERA

Saldo Nominal
Pendiente de Cobro
No Fallido*: 236.084.000,00

Saldo Nominal
Pendiente de Cobro
Fallido*: 3.246.000,00

TOTAL: 239.330.000,00

B) BONOS

SERIE A1 121.689.000,00

PRESTAMO B 121.668.000

TOTAL: 243.357.000,00

* Fallido: Según criterio tal y como informa el Folleto

IX. FLUJOS FUTUROS

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

- Tasa de Amortización Anticipada Anual:	8,20%
- Tasa de Fallidos:	0,50%
- Tasa de Recuperación de Fallidos:	0,96%
- Tasa de Impago >90 días:	1,22%
- Tasa de Recuperación de Impago >90 días:	5,50%

Para el cálculo de estas hipótesis se han utilizado los datos del comportamiento histórico de los últimos 12 meses.

En el caso de que no llegaran a cumplirse dichas hipótesis, podrían verse modificadas las estimaciones previstas.

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

[2] Importe de principal de los Certificados de Transmisión Hipotecarias impagados durante el período de tiempo comprendido entre el cuarto y el doceavo mes respecto al Saldo Nominal Pendiente de los Certificados de Transmisión Hipotecarias.

Evolución de las Tasas de Amortización Anticipada

Fecha	Mensual Anualizada		Trimestral Anualizada		Semestral Anualizada		Anual	
	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos
Junio-10	0,12%							
Julio-10	1,52%	1.154,55%						
Agosto-10	1,08%	-28,85%	0,87%					
Septiembre-10	1,82%	68,43%	1,47%	68,61%				
Octubre-10	2,41%	32,27%	1,77%	20,18%				
Noviembre-10	3,63%	51,04%	2,62%	48,33%	1,75%			
Diciembre-10	4,63%	27,46%	3,57%	35,90%	2,52%	43,94%		
Enero-11	1,57%	-66,17%	3,29%	-7,68%	2,52%	0,36%		
Febrero-11	1,90%	21,19%	2,71%	-17,56%	2,66%	5,43%		
Marzo-11	2,40%	26,28%	1,96%	-27,97%	2,76%	3,64%		
Abril-11	1,73%	-27,98%	2,01%	2,76%	2,65%	-4,06%		
Mayo-11	1,76%	1,80%	1,96%	-2,34%	2,33%	-11,82%	2,03%	
Junio-11	2,64%	50,06%	2,04%	4,08%	1,99%	-14,61%	2,24%	10,54%
Julio-11	3,43%	30,06%	2,61%	27,91%	2,30%	15,65%	2,40%	7,08%
Agosto-11	0,81%	-76,51%	2,30%	-11,91%	2,13%	-7,77%	2,38%	-0,83%
Septiembre-11	0,64%	-21,09%	1,64%	-28,94%	1,84%	-13,69%	2,29%	-3,98%
Octubre-11	1,00%	57,70%	0,81%	-50,21%	1,72%	-6,54%	2,17%	-5,02%
Noviembre-11	3,66%	265,00%	1,78%	118,18%	2,03%	18,60%	2,17%	0,00%
Diciembre-11	4,00%	9,21%	2,90%	63,18%	2,26%	11,21%	2,12%	-2,67%
Enero-12	2,38%	-40,50%	3,35%	15,67%	2,08%	-7,91%	2,18%	3,21%
Febrero-12	2,72%	14,17%	3,04%	-9,43%	2,40%	15,17%	2,25%	3,07%
Marzo-12	5,39%	98,56%	3,50%	15,42%	3,19%	33,01%	2,50%	11,06%
Abril-12	3,43%	-36,36%	3,86%	10,07%	3,59%	12,50%	2,64%	5,56%
Mayo-12	7,35%	114,22%	5,41%	40,34%	4,21%	17,30%	3,11%	17,70%
Junio-12	8,76%	19,16%	6,56%	21,12%	5,01%	19,07%	3,62%	16,55%
Julio-12	5,23%	-40,29%	7,16%	9,15%	5,49%	9,45%	3,77%	4,03%
Agosto-12	1,83%	-65,09%	5,34%	-25,39%	5,35%	-2,48%	3,85%	2,26%
Septiembre-12	2,93%	60,46%	3,34%	-37,35%	4,95%	-7,51%	4,04%	4,88%
Octubre-12	3,96%	34,98%	2,91%	-13,09%	5,04%	1,92%	4,28%	5,94%
Noviembre-12	3,56%	-9,91%	3,48%	19,88%	4,40%	-12,71%	4,27%	-0,19%
Diciembre-12	4,25%	19,20%	3,92%	12,42%	3,62%	-17,82%	4,29%	0,40%
Enero-13	2,73%	-35,81%	3,51%	-10,46%	3,20%	-11,72%	4,32%	0,82%
Febrero-13	2,01%	-26,19%	2,99%	-14,71%	3,23%	1,00%	4,27%	-1,23%
Marzo-13	6,60%	227,98%	3,79%	26,60%	3,83%	18,81%	4,36%	2,22%
Abril-13	3,27%	-50,46%	3,96%	4,67%	3,72%	-3,00%	4,36%	-0,18%
Mayo-13	3,78%	15,72%	4,55%	14,68%	3,75%	0,89%	4,05%	-7,05%
Junio-13	3,08%	-18,45%	3,37%	-25,89%	3,56%	-5,04%	3,56%	-12,07%
Julio-13	2,00%	-35,24%	2,95%	-12,43%	3,44%	-3,34%	3,29%	-7,58%
Agosto-13	2,30%	15,07%	2,46%	-16,81%	3,49%	1,45%	3,33%	1,19%
Septiembre-13	1,34%	-41,89%	1,87%	-23,71%	2,62%	-25,13%	3,20%	-3,87%

Fecha	Mensual Anualizada		Trimestral Anualizada		Semestral Anualizada		Anual	
	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos
Octubre-13	2,69%	101,27%	2,10%	12,23%	2,52%	-3,78%	3,10%	-3,31%
Noviembre-13	2,92%	8,63%	2,30%	9,66%	2,37%	-5,88%	3,04%	-1,81%
Diciembre-13	4,54%	55,43%	3,37%	46,12%	2,61%	10,00%	3,06%	0,72%
Enero-14	3,43%	-24,43%	3,62%	7,45%	2,84%	8,98%	3,11%	1,73%
Febrero-14	2,89%	-15,86%	3,61%	-0,25%	2,94%	3,42%	3,19%	2,31%
Marzo-14	2,40%	-16,80%	2,90%	-19,72%	3,12%	6,06%	2,84%	-11,02%
Abril-14	2,12%	-11,91%	2,46%	-15,01%	3,03%	-2,76%	2,74%	-3,35%
Mayo-14	3,07%	44,94%	2,52%	2,31%	3,05%	0,83%	2,68%	-2,30%
Junio-14	4,42%	44,18%	3,19%	26,71%	3,03%	-0,79%	2,78%	4,00%
Julio-14	1,74%	-60,76%	3,08%	-3,70%	2,75%	-9,11%	2,76%	-0,72%
Agosto-14	2,06%	19,02%	2,74%	-10,83%	2,62%	-4,90%	2,75%	-0,62%
Septiembre-14	1,50%	-27,22%	1,76%	-35,70%	2,47%	-5,61%	2,77%	0,73%
Octubre-14	2,84%	89,09%	2,13%	20,87%	2,60%	4,98%	2,78%	0,65%
Noviembre-14	2,36%	-16,78%	2,23%	4,65%	2,48%	-4,59%	2,74%	-1,58%
Diciembre-14	2,40%	1,44%	2,53%	13,32%	2,13%	-13,81%	2,56%	-6,49%
Enero-15	1,60%	-33,26%	2,12%	-16,22%	2,11%	-0,94%	2,42%	-5,77%
Febrero-15	1,60%	-0,12%	1,86%	-12,05%	2,04%	-3,64%	2,31%	-4,35%
Marzo-15	1,31%	-17,82%	1,50%	-19,44%	2,01%	-1,42%	2,22%	-3,81%
Abril-15	2,19%	66,59%	1,69%	12,93%	1,90%	-5,48%	2,23%	0,36%
Mayo-15	2,62%	19,74%	2,03%	20,01%	1,94%	2,11%	2,19%	-1,84%
Junio-15	1,76%	-32,85%	2,18%	7,48%	1,83%	-5,52%	1,97%	-10,19%
Julio-15	2,25%	27,73%	2,20%	0,87%	1,94%	5,84%	2,01%	2,14%
Agosto-15	0,20%	-91,33%	1,40%	-36,39%	1,71%	-11,71%	1,86%	-7,47%
Septiembre-15	0,93%	378,97%	1,13%	-19,61%	1,65%	-3,39%	1,81%	-2,42%
Octubre-15	0,76%	-18,42%	0,63%	-44,19%	1,42%	-14,34%	1,64%	-9,32%
Noviembre-15	1,54%	102,49%	1,08%	71,07%	1,23%	-12,85%	1,58%	-4,20%
Diciembre-15	2,54%	64,87%	1,61%	49,81%	1,36%	10,29%	1,58%	0,51%
Enero-16	0,63%	-75,35%	1,57%	-2,54%	1,09%	-19,69%	1,51%	-4,86%
Febrero-16	1,54%	146,41%	1,57%	0,06%	1,32%	20,40%	1,50%	-0,33%
Marzo-16	0,60%	-60,84%	0,92%	-41,16%	1,26%	-3,95%	1,45%	-3,60%
Abril-16	2,71%	348,60%	1,62%	75,03%	1,59%	25,63%	1,49%	2,70%
Mayo-16	0,96%	-64,63%	1,43%	-11,86%	1,49%	-5,98%	1,35%	-9,22%
Junio-16	1,32%	37,50%	1,66%	16,61%	1,29%	-13,73%	1,31%	-2,74%
Julio-16	2,03%	53,79%	1,43%	-14,00%	1,52%	17,93%	1,29%	-1,52%
Agosto-16	0,95%	-53,25%	1,43%	-0,07%	1,42%	-6,39%	1,36%	4,95%
Septiembre-16	0,15%	-84,62%	1,04%	-27,06%	1,35%	-5,13%	1,29%	-4,57%
Octubre-16	1,68%	1.051,37%	0,92%	-11,41%	1,17%	-13,05%	1,37%	5,95%
Noviembre-16	1,39%	-17,13%	1,07%	15,91%	1,25%	6,22%	1,36%	-0,88%
Diciembre-16	1,87%	34,31%	1,64%	53,50%	1,34%	7,30%	1,30%	-4,27%
Enero-17	0,34%	-82,10%	1,20%	-27,07%	1,06%	-21,02%	1,28%	-1,69%

Fecha	Mensual Anualizada		Trimestral Anualizada		Semestral Anualizada		Anual	
	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos
Febrero-17	0,47%	40,30%	0,89%	-25,52%	0,98%	-7,39%	1,19%	-6,80%
Marzo-17	0,42%	-10,64%	0,41%	-54,42%	1,03%	4,91%	1,18%	-1,17%
Abril-17	1,59%	278,57%	0,82%	102,46%	1,01%	-1,75%	1,08%	-8,15%
Mayo-17	0,39%	-75,41%	0,80%	-3,03%	0,84%	-16,37%	1,04%	-4,16%
Junio-17	0,54%	37,34%	0,84%	5,13%	0,62%	-26,57%	0,97%	-6,08%
Julio-17	4,52%	742,46%	1,83%	117,38%	1,32%	112,92%	1,18%	20,74%
Agosto-17	0,40%	-91,25%	1,83%	0,38%	1,31%	-0,68%	1,13%	-3,74%
Septiembre-17	0,21%	-46,97%	1,73%	-5,62%	1,28%	-2,37%	1,14%	0,71%
Octubre-17	1,30%	520,00%	0,63%	-63,35%	1,23%	-3,83%	1,11%	-2,81%
Noviembre-17	0,86%	-33,79%	0,79%	24,45%	1,31%	6,43%	1,06%	-3,97%
Diciembre-17	2,86%	232,37%	1,67%	112,04%	1,69%	29,43%	1,14%	7,24%
Enero-18	0,99%	-65,45%	1,57%	-6,04%	1,10%	-35,26%	1,20%	4,91%
Febrero-18	1,42%	43,03%	1,76%	11,70%	1,26%	15,42%	1,28%	6,52%
Marzo-18	1,81%	27,61%	1,40%	-20,27%	1,53%	20,87%	1,39%	8,94%
Abril-18	1,23%	-32,04%	1,48%	5,71%	1,52%	-0,72%	1,36%	-2,16%
Mayo-18	0,30%	-75,41%	1,11%	-24,86%	1,43%	-5,86%	1,36%	-0,29%
Junio-18	3,64%	1.104,97%	1,72%	55,13%	1,55%	8,75%	1,61%	18,67%
Julio-18	2,87%	-21,05%	2,27%	31,71%	1,86%	20,01%	1,46%	-9,02%
Agosto-18	0,33%	-88,44%	2,29%	0,70%	1,69%	-9,38%	1,46%	-0,14%
Septiembre-18	0,89%	167,17%	1,37%	-40,21%	1,54%	-8,88%	1,52%	3,97%
Octubre-18	0,46%	-47,58%	0,56%	-59,06%	1,42%	-7,99%	1,45%	-4,28%
Noviembre-18	1,70%	265,16%	1,01%	81,07%	1,65%	16,30%	1,52%	4,68%
Diciembre-18	2,29%	34,81%	1,48%	45,96%	1,42%	-14,02%	1,47%	-3,29%
Enero-19	0,45%	-80,52%	1,48%	-0,20%	1,01%	-28,51%	1,43%	-2,85%
Febrero-19	2,30%	414,80%	1,68%	13,41%	1,34%	31,98%	1,50%	4,97%
Marzo-19	1,05%	-54,27%	1,26%	-24,66%	1,36%	2,09%	1,44%	-4,13%
Abril-19	3,10%	195,71%	2,15%	70,05%	1,80%	31,94%	1,59%	10,63%
Mayo-19	2,91%	-6,18%	2,35%	9,46%	2,00%	11,05%	1,80%	13,38%
Junio-19	3,56%	22,07%	3,18%	35,29%	2,21%	10,35%	1,79%	-0,72%
Julio-19	2,34%	-34,08%	2,93%	-7,84%	2,52%	14,27%	1,74%	-2,62%
Agosto-19	2,65%	12,97%	2,84%	-2,94%	2,58%	2,26%	1,93%	10,83%
Septiembre-19	1,62%	-38,63%	2,20%	-22,62%	2,68%	3,84%	2,00%	3,21%
Octubre-19	2,82%	73,85%	2,36%	7,27%	2,63%	-1,72%	2,19%	9,67%
Noviembre-19	3,51%	24,25%	2,64%	12,08%	2,73%	3,76%	2,34%	6,72%
Diciembre-19	4,68%	33,39%	3,66%	38,30%	2,91%	6,70%	2,53%	8,22%
Enero-20	1,84%	-60,79%	3,34%	-8,72%	2,83%	-2,78%	2,65%	4,71%
Febrero-20	3,40%	85,13%	3,30%	-1,11%	2,96%	4,31%	2,74%	3,36%
Marzo-20	1,89%	-44,40%	2,37%	-28,26%	3,00%	1,59%	2,81%	2,63%
Abril-20	0,75%	-60,37%	2,02%	-14,94%	2,67%	-11,13%	2,62%	-6,62%
Mayo-20	0,78%	3,87%	1,14%	-43,52%	2,22%	-16,79%	2,45%	-6,48%

Fecha	Mensual Anualizada		Trimestral Anualizada		Semestral Anualizada		Anual	
	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos
Junio-20	3,03%	289,59%	1,52%	33,22%	1,94%	-12,84%	2,40%	-1,92%
Julio-20	1,10%	-63,54%	1,64%	7,98%	1,82%	-6,15%	2,31%	-4,12%
Agosto-20	0,61%	-45,07%	1,58%	-3,24%	1,35%	-25,55%	2,14%	-7,11%
Septiembre-20	3,52%	480,56%	1,74%	10,16%	1,62%	19,90%	2,30%	7,14%
Octubre-20	1,92%	-45,54%	2,02%	15,53%	1,82%	12,03%	2,22%	-3,18%
Noviembre-20	3,02%	57,63%	2,82%	39,68%	2,19%	20,43%	2,18%	-1,94%
Diciembre-20	3,06%	1,22%	2,66%	-5,54%	2,19%	0,14%	2,04%	-6,47%
Enero-21	1,52%	-50,52%	2,53%	-4,92%	2,26%	3,20%	2,01%	-1,23%
Febrero-21	3,99%	163,30%	2,85%	12,61%	2,82%	24,69%	2,06%	2,19%
Marzo-21	4,03%	1,10%	3,17%	11,38%	2,90%	2,84%	2,23%	8,46%
Abril-21	1,54%	-61,79%	3,19%	0,44%	2,84%	-2,00%	2,30%	3,09%
Mayo-21	2,02%	31,08%	2,53%	-20,59%	2,67%	-5,85%	2,40%	4,52%
Junio-21	1,68%	-17,08%	1,74%	-31,26%	2,45%	-8,41%	2,29%	-4,58%
Julio-21	2,76%	64,96%	2,14%	23,35%	2,66%	8,41%	2,43%	5,88%
Agosto-21	1,68%	-39,20%	2,03%	-5,22%	2,27%	-14,50%	2,52%	3,75%
Septiembre-21	2,84%	69,05%	2,42%	19,04%	2,07%	-8,99%	2,46%	-2,38%
Octubre-21	3,25%	14,40%	2,58%	6,61%	2,35%	13,65%	2,57%	4,39%
Noviembre-21	1,46%	-54,91%	2,51%	-2,60%	2,26%	-3,79%	2,44%	-4,95%
Diciembre-21	3,21%	119,04%	2,63%	4,74%	2,51%	11,16%	2,45%	0,45%
Enero-22	3,37%	4,95%	2,67%	1,48%	2,61%	3,90%	2,60%	6,12%
Febrero-22	0,99%	-70,58%	2,52%	-5,58%	2,50%	-4,14%	2,36%	-9,42%
Marzo-22	2,79%	181,53%	2,38%	-5,63%	2,49%	-0,40%	2,25%	-4,54%
Abril-22	2,51%	-10,11%	2,09%	-12,18%	2,37%	-4,94%	2,33%	3,51%
Mayo-22	6,19%	146,81%	3,82%	83,01%	3,15%	33,15%	2,67%	14,56%
Junio-22	3,15%	-49,11%	3,95%	3,16%	3,14%	-0,32%	2,79%	4,54%
Julio-22	3,42%	8,54%	4,25%	7,70%	3,15%	0,25%	2,84%	1,90%
Agosto-22	4,21%	23,25%	3,58%	-15,79%	3,68%	16,82%	3,05%	7,25%
Septiembre-22	4,29%	1,80%	3,96%	10,62%	3,93%	6,74%	3,16%	3,81%
Octubre-22	4,99%	16,41%	4,48%	13,21%	4,34%	10,44%	3,31%	4,49%
Noviembre-22	9,51%	90,47%	6,26%	39,74%	4,89%	12,77%	3,97%	20,05%
Diciembre-22	10,64%	11,85%	8,37%	33,69%	6,14%	25,55%	4,58%	15,42%
Enero-23	9,50%	-10,75%	9,84%	17,57%	7,14%	16,29%	5,08%	10,94%
Febrero-23	5,71%	-39,83%	8,61%	-12,49%	7,40%	3,51%	5,47%	7,58%
Marzo-23	10,17%	78,05%	8,45%	-1,90%	8,36%	13,08%	6,07%	11,03%
Abril-23	8,06%	-20,76%	7,97%	-5,70%	8,86%	6,02%	6,52%	7,45%
Mayo-23	10,94%	35,72%	9,70%	21,70%	9,10%	2,70%	6,91%	5,95%
Junio-23	8,20%	-25,08%	9,04%	-6,76%	8,70%	-4,47%	7,32%	5,99%
Julio-23	6,95%	-15,25%	8,68%	-3,99%	8,28%	-4,82%	7,62%	3,97%
Agosto-23	9,24%	33,10%	8,10%	-6,65%	8,86%	7,01%	8,03%	5,40%
Septiembre-23	3,69%	-60,10%	6,63%	-18,14%	7,81%	-11,85%	8,00%	-0,37%

Fecha	Mensual Anualizada		Trimestral Anualizada		Semestral Anualizada		Anual	
	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos
Octubre-23	5,94%	60,91%	6,30%	-5,02%	7,46%	-4,44%	8,08%	1,08%
Noviembre-23	13,61%	129,31%	7,81%	23,90%	7,91%	6,04%	8,42%	4,19%
Diciembre-23	8,06%	-40,81%	9,22%	18,11%	7,88%	-0,35%	8,20%	-2,58%

Préstamo B

Fecha	TAA				TAA			
	3,00%		8,20%		6,00%		8,20%	
	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto	Saldo Nominal Pendiente	% sobre el Saldo en Constitución
19/01/2024 ()		813.880,22 ()		813.880,22 ()		813.880,22		
22/02/2024	0,00	589.037,09	0,00	589.037,09	0,00	589.037,09	249.176.257,04	41,53%
22/05/2024	0,00	1.262.917,59	0,00	1.262.917,59	0,00	1.262.917,59	238.528.484,52	39,75%
22/08/2024	0,00	1.290.982,42	0,00	1.290.982,42	0,00	1.290.982,42	222.390.176,70	37,07%
22/11/2024	0,00	1.290.982,42	0,00	1.290.982,42	0,00	1.290.982,42	198.235.461,32	33,04%
24/02/2025	0,00	1.319.047,26	0,00	1.319.047,26	0,00	1.319.047,26	171.339.927,48	28,56%
22/05/2025	0,00	1.220.820,33	0,00	1.220.820,33	0,00	1.220.820,33	147.185.737,69	24,53%
22/08/2025	0,00	1.290.982,42	6.759.218,81	1.290.982,42	2.247.504,06	1.290.982,42	130.391.705,00	21,73%
24/11/2025	1.609.460,35	1.319.047,26	6.491.984,54	1.245.768,31	6.139.432,06	1.294.681,32	122.290.479,24	20,38%
23/02/2026	2.750.199,25	1.260.058,18	3.844.996,67	1.137.874,21	3.407.997,69	1.188.926,31	117.634.176,25	19,61%
22/05/2026	2.405.919,40	1.190.605,11	3.547.734,64	1.061.337,72	3.095.789,02	1.115.142,04	113.844.524,53	18,97%
24/08/2026	2.386.976,87	1.245.699,36	3.453.629,93	1.095.239,48	3.036.529,41	1.157.611,97	110.153.361,86	18,36%
23/11/2026	2.369.723,86	1.180.890,88	3.363.113,44	1.024.038,03	2.979.693,66	1.088.797,52	106.555.268,47	17,76%
22/02/2027	2.352.889,22	1.156.019,84	3.275.053,77	988.741,03	2.924.105,90	1.057.524,64	103.047.596,96	17,17%
24/05/2027	2.335.984,45	1.131.325,48	3.188.964,81	954.368,25	2.869.293,54	1.026.835,17	99.628.421,92	16,60%
23/08/2027	2.319.110,57	1.106.808,55	3.104.863,57	920.899,01	2.815.321,91	996.720,98	96.295.817,26	16,05%
22/11/2027	2.294.544,42	1.082.468,71	3.016.441,92	888.312,43	2.755.326,67	967.173,24	93.051.665,13	15,51%
22/02/2028	2.276.598,82	1.070.017,32	2.935.382,27	866.067,64	2.702.069,56	948.565,66	89.893.769,77	14,98%
22/05/2028	2.260.468,94	1.023.124,98	2.857.587,83	816.770,82	2.651.176,08	899.897,19	86.816.275,22	14,47%
22/08/2028	2.244.400,68	1.021.876,01	2.781.592,08	804.600,37	2.601.074,89	891.764,16	83.817.319,64	13,97%
22/11/2028	2.227.392,39	998.061,42	2.706.592,93	775.085,82	2.550.896,88	864.165,02	80.895.710,98	13,48%
22/02/2029	2.203.211,28	974.427,30	2.627.886,06	746.367,07	2.495.345,66	837.098,30	78.053.222,68	13,01%
22/05/2029	2.180.784,67	920.037,27	2.552.385,03	695.054,63	2.442.152,76	784.187,73	75.290.140,80	12,55%
22/08/2029	2.160.339,63	927.910,18	2.480.144,36	691.400,94	2.391.450,73	784.708,15	72.602.442,18	12,10%
22/11/2029	2.143.213,97	904.987,54	2.412.015,61	665.084,95	2.344.290,34	759.333,27	69.986.108,70	11,66%
22/02/2030	2.123.699,12	882.246,61	2.343.749,81	639.491,86	2.295.859,83	734.458,78	67.440.277,11	11,24%
22/05/2030	2.103.660,48	831.678,64	2.276.723,29	594.581,05	2.247.740,73	686.942,80	64.964.278,90	10,83%
22/08/2030	2.079.813,70	837.391,51	2.208.638,27	590.465,56	2.197.266,37	686.248,15	62.557.830,56	10,43%
22/11/2030	2.055.260,89	815.323,30	2.141.734,09	567.030,43	2.147.026,57	662.933,69	60.221.179,08	10,04%
24/02/2031	2.030.039,21	810.765,95	2.076.026,45	556.137,93	2.097.058,26	654.068,66	57.952.499,38	9,66%
22/05/2031	2.009.911,19	730.020,35	2.015.349,58	493.892,55	2.051.943,70	584.319,54	55.749.816,79	9,29%
22/08/2031	1.991.779,11	750.649,04	1.957.442,94	500.892,98	2.009.104,65	596.128,63	53.607.264,74	8,93%
24/11/2031	1.970.846,43	745.373,96	1.899.090,01	490.560,67	1.964.732,87	587.306,58	51.525.251,12	8,59%
23/02/2032	1.951.250,72	700.900,74	1.843.010,41	454.972,89	1.922.097,66	547.942,22	49.502.630,18	8,25%
24/05/2032	1.932.975,97	680.421,71	1.789.116,74	435.629,88	1.881.145,04	527.769,17	47.536.686,20	7,92%
23/08/2032	1.916.960,77	660.134,48	1.737.918,98	416.852,51	1.842.551,06	508.025,92	45.625.364,44	7,60%
22/11/2032	1.901.532,24	640.015,34	1.688.285,06	396.612,47	1.804.986,13	488.687,73	43.766.572,62	7,29%
22/02/2033	1.887.829,37	626.871,95	1.640.860,06	385.078,99	1.769.284,87	474.905,82	41.958.029,83	6,99%
23/05/2033	1.870.271,75	593.648,63	1.592.227,70	359.675,58	1.731.237,79	446.216,61	40.199.742,07	6,70%
22/08/2033	1.849.224,18	580.615,60	1.542.706,48	346.961,02	1.691.198,01	433.004,65	38.492.495,30	6,42%
22/11/2033	1.819.800,86	567.374,49	1.489.544,07	334.404,63	1.645.651,88	419.818,21	36.839.783,62	6,14%
22/02/2034	1.787.624,71	548.065,19	1.436.304,51	318.599,58	1.598.879,02	402.356,74	35.243.599,33	5,87%
22/05/2034	1.769.059,45	511.844,13	1.391.996,26	293.468,30	1.562.757,39	372.824,45	33.697.172,05	5,62%
22/08/2034	1.753.461,80	510.326,40	1.350.528,60	288.590,48	1.529.326,14	368.809,67	32.194.311,35	5,37%
22/11/2034	1.738.237,70	491.721,00	1.310.280,17	274.260,47	1.496.721,16	352.582,40	30.735.326,28	5,12%
22/02/2035	1.713.394,31	473.276,76	1.265.797,05	260.357,53	1.457.766,97	336.701,19	29.320.128,09	4,89%
22/05/2035	1.682.287,23	440.256,40	1.219.020,45	238.875,24	1.415.106,82	310.758,31	27.953.440,95	4,66%
22/08/2035	1.644.447,70	437.246,31	1.170.020,67	233.929,59	1.368.517,62	306.218,08	26.638.947,46	4,44%
22/11/2035	1.618.603,32	419.797,63	1.128.652,51	221.577,89	1.331.046,37	291.697,20	25.369.866,71	4,23%
22/02/2036	1.583.163,90	402.623,17	1.083.455,73	209.602,14	1.287.654,13	277.573,91	24.146.096,57	4,02%
22/05/2036	1.553.715,08	377.437,25	1.042.568,31	193.799,30	1.249.114,88	258.173,84	22.968.324,28	3,83%
22/08/2036	1.523.548,79	369.338,79	1.002.443,56	187.043,61	1.210.773,31	250.657,10	21.830.210,69	3,64%
24/11/2036	1.488.019,62	360.850,59	960.786,75	180.241,95	1.169.531,54	242.979,77	20.739.085,76	3,46%
23/02/2037	1.458.566,54	333.716,82	923.275,08	164.405,77	1.133.074,47	222.950,47	19.686.135,88	3,28%
22/05/2037	1.410.178,30	307.911,69	877.732,13	149.615,17	1.084.816,20	204.100,50	18.677.954,75	3,11%
24/08/2037	1.336.707,58	313.617,46	821.725,17	150.300,42	1.021.126,24	206.255,59	17.726.123,86	2,95%
23/11/2037	1.236.243,84	289.579,20	754.979,11	136.879,32	941.266,45	188.955,91	16.839.793,71	2,81%
22/02/2038	1.144.512,41	276.604,41	694.564,14	128.955,56	868.712,39	179.077,00	16.017.722,09	2,67%
24/05/2038	1.075.334,00	264.592,37	646.468,55	121.665,88	812.070,91	169.959,58	15.250.662,11	2,54%
23/08/2038	993.151,62	253.306,38	594.173,06	114.880,97	748.385,13	161.436,62	14.534.513,21	2,42%
22/11/2038	894.611,11	242.882,92	536.475,44	108.644,93	675.790,50	153.582,07	13.880.593,24	2,31%
22/02/2039	830.947,58	236.059,55	496.018,85	104.146,47	626.480,09	148.099,20	13.273.341,20	2,21%
23/05/2039	806.895,64	222.302,58	473.949,89	96.733,74	602.674,29	138.376,79	12.697.368,96	2,12%
22/08/2039	798.818,91	216.303,97	459.296,17	92.834,30	589.108,04	133.589,04	12.139.385,32	2,02%
22/11/2039	792.823,21	210.204,94	445.870,62	88.981,01	577.021,14	128.806,22	11.596.848,81	1,93%
22/02/2040	786.400,02	201.792,55	432.584,92	84.250,03	564.858,03	122.683,64	11.069.986,33	1,84%
22/05/2040	780.068,83	189.242,93	419.653,12	77.928,28	552.935,34	114.153,38	10.557.999,91	1,76%
22/08/2040	770.284,98	185.171,27	405.646,54	75.207,22	539.144,13	110.823,11	10.061.605,30	1,68%
22/11/2040	763.086,14	176.998,04	393.019,93	70.903,04	527.103,36	105.102,43	9.580.479,42	1,60%
22/02/2041	754.383,78	168.901,18	380.116,17	66.732,83	514.372,38	99.509,51	9.113.985,12	1,52%
22/05/2041	748.538,16	155.650,04	368.636,58	60.655,00	503.505,00	90.984,78	8.661.079,53	1,44%
22/08/2041	733.487,09	152.954,18	353.941,27	58.788,07	487.505,66	88.709,16	8.223.623,07	1,37%
22/11/2041	718.898,32	145.171,39	339.830,35	55.032,51	472.057,65	83.536,40	7.802.464,20	1,30%
24/02/2042	704.530,72	140.533,48	326.195,86	52.544,66	457.012,05	80.234,67	7.396.987,15	1,23%
22/05/2042	691.733,47	122.998,96	313.514,85	45.358,71	443.119,32	69.674,09	7.006.225,75	1,17%
22/08/2042	680.062,90	122.728,11	301.587,94	44.638,93	430.100,60	68.976,55	6.628.761,77	1,10%
24/11/2042	661.244,41	118.023,32	287.457,19	42.339,73	413.354,81	65.813,18	6.267.058,90	1,04%
23/02/2043	647.011,56	107.316,64	275.348,41	37.971,50	399.443,46	59.374,46	5.919.408,65	0,99%
22/05/2043	632.181,27	97.211,99	263.379,81	33.925,09	385.460,32	53.362,98	5.585.506,33	0,93%
24/08/2043	608.947,22	96.986,40	248.904,38	33.382,77	367.193,63	52.822,46	5.266.048,74	0,88%
23/11/20								

ESTADO S.05.4

(este estado es parte integrante del Informe de gestión)

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -FTA

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2023

INFORME DE CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DEL FONDO

CUADRO A

Concepto	Meses impago	Días impago	Importe impagado acumulado			Ratio			Ref. Folleto
			Situación actual 31/12/2023	Situación cierre anual anterior 31/12/2022	Situación actual 31/12/2023	Situación cierre anual anterior 31/12/2022	Situación cierre anual anterior 31/12/2022	Última Fecha Pago	
1. Activos Morosos por impagos con antigüedad igual o superior a	7000	7002	7003	7006	7009	7012	7015	1,92	
2. Activos Morosos por otras razones			7004	7007	7010	7013	7016		
Total Morosos			7005	7008	7011	7014	7017	1,92	7018
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	7019	7020	7021	7024	7027	7030	7033	4,83	
4. Activos Fallidos por otras razones			7022	7025	7028	7031	7034	0,07	
Total Fallidos			7023	7026	7029	7032	7035	4,89	7036
				14.010					Glosario de Términos

Otras ratios relevantes	Ratio			Ref. Folleto		
	Situación actual 31/12/2023	Situación cierre anual anterior 31/12/2022	Última Fecha Pago	Situación actual 31/12/2023	Situación cierre anual anterior 31/12/2022	Última Fecha Pago
0850	1850	2850	3850			
0851	1851	2851	3851			
0852	1852	2852	3852			
0853	1853	2853	3853			

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -FTA

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2023

INFORME DE CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DEL FONDO

CUADRO B

TRIGGERS	Límite	% Actual	Última Fecha Pago	Referencia Folleto
Amortización secuencial: series	0854	0858	1858	2858
Bono A - ES0358969006	48,00	50,00	48,67	Nota de Valores 4,9,4
Bono A - ES0358969006	1,50	1,76	1,84	Nota de Valores 4,9,4
Préstamo B	1,50	1,76	1,84	Nota de Valores 4,9,4
Préstamo B	10,00	39,35	40,56	Nota de Valores 4,9,4
Préstamo B	48,00	50,00	48,67	Nota de Valores 4,9,4
Bono A - ES0358969006	10,00	39,35	40,56	Nota de Valores 4,9,4
Diferimiento/postergamiento intereses: series	0855	0859	1859	2859
Préstamo B	9,95	3,46	3,34	Modulo Adicional a la Nota de Valores 3.4.6.2
No Reducción del Fondo de Reserva	0856	0860	1860	2860
		20,54	19,48	3.4.2.2. Modulo Adicional
OTROS TRIGGERS	0857	0861	1861	2861

Cuadro de texto libre

CUADRO C

Informe cumplimiento reglas de funcionamiento





Informe de cumplimiento de las reglas de funcionamiento de MADRID RESIDENCIAL II, Fondo de Titulización de Activos.

Amortización de los valores emitidos: En la última Fecha de Pago del año, y de acuerdo al apartado 4.9 de la Nota de Valores del Folleto de Emisión, se realizó una amortización secuencial de la Serie de Bonos. La totalidad de la Cantidad Disponible para Amortizar se aplicó al Bono.

Condiciones para Diferimiento en el pago de intereses del Prestamo B: En la última Fecha de Pago del año no se produjo la postergación en el pago de los intereses del Prestamo B, por no darse las condiciones para ello, de acuerdo al apartado 3.4.6.2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores del Folleto de Emisión.

Los ratios y triggers referentes a las reglas de funcionamiento del Fondo previstos en el Folleto de Emisión se encuentran en los Estados S.05.4 cuadros A y B.

Fondo de Reserva: el Nivel del Fondo de Reserva Requerido no se ha reducido en la última Fecha de Pago del año, por no cumplirse las condiciones fijadas para ello en el apartado 3.4.2.2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores del Folleto de Emisión.

Tras la última Fecha de Pago del Fondo, el nivel del Fondo de Reserva se encuentra dotado en su nivel requerido, no habiendo sido necesaria la utilización de esta mejora de crédito, de acuerdo al Orden de Prelación de Pagos contenido en el apartado 3.4.6.2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores del Folleto de Emisión.

El nivel mínimo del Fondo de Reserva (Nivel Requerido) y el nivel del Fondo de Reserva constituido (Fondo de Reserva disponible tras la última fecha de pago) se encuentran detallados en el Estado S.05.3 Cuadro A.

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

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

D. Jorge Rodrigo Mario Rangel de Alba Brunel
Presidente

D. Salvador Arroyo Rodríguez
Vicepresidente Primero

D. Ramón Pérez Hernández

D. Roberto Pérez Estrada

D. Juan Díez-Canedo Ruiz

D. Aurelio Fernández Fernández-Pacheco

D. Mario Alberto Maciel Castro

D^a Elena Sánchez Álvarez

Diligencia que levanta el Secretario Consejero, D. Roberto Pérez Estrada, para hacer constar que tras la aprobación de las cuentas anuales y el informe de gestión de MADRID RESIDENCIAL II, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS correspondientes al ejercicio anual cerrado al 31 de diciembre de 2023, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 21 de marzo de 2024, sus miembros han procedido a suscribir el presente documento.

21 de marzo de 2024

D. Roberto Pérez Estrada
Secretario Consejero