

## **Fondo de Titulización, RMBS Prado VII**

Informe de auditoría

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2021

Informe de gestión

## Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los titulares de los valores de Fondo de Titulización, RMBS Prado VII por encargo de los administradores de Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (Sociedad gestora):

### Informe sobre las cuentas anuales

#### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización, RMBS Prado VII (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

#### Fundamento de la opinión

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

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

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

#### Cuestiones clave de la auditoría

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

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p data-bbox="276 461 837 517">Cumplimiento normativo del Folleto de emisión del Fondo</p> <p data-bbox="276 551 845 757">De conformidad con la legislación vigente y la escritura de constitución del Fondo, el objeto social del Fondo viene reseñado en la nota 1.a) de las cuentas anuales adjuntas. Asimismo, el Fondo está regulado principalmente conforme a la Escritura de Constitución del Fondo (Folleto de Emisión).</p> <p data-bbox="276 790 853 880">De acuerdo con lo señalado en el Folleto de emisión, y tal y como se indica en las notas 1.b), 3.g) y 5 de las cuentas anuales adjuntas:</p> <ul data-bbox="276 913 853 1809" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="276 913 853 1037">• Los Recursos Disponibles del Fondo serán aplicados en cada fecha de pago según el orden establecido en el Folleto de emisión.</li> <li data-bbox="276 1070 853 1272">• Cuando se produzcan impagos indicativos de un desequilibrio grave y permanente por el Fondo, esta situación podría llegar a suponer la liquidación anticipada del Fondo, tal y como se indica en la nota 1.b) de la memoria de las cuentas anuales del Fondo.</li> <li data-bbox="276 1305 853 1507">• Tal y como se detalla en la nota 3.g) de las cuentas anuales adjuntas, el Fondo ha procedido a repercutir la diferencia entre los ingresos y los gastos devengados teniendo en cuenta el orden inverso de la prelación de pagos a los Pasivos del Fondo.</li> <li data-bbox="276 1541 853 1809">• En el momento de la constitución del Fondo se constituye un Fondo de Reserva como uno de los mecanismos de mejora crediticia ante posibles pérdidas debido a los activos titulizados y tiene la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo tal y como se explica en la nota 5 de la memoria de las cuentas anuales del Fondo.</li> </ul> <p data-bbox="276 1843 798 2078">Considerando lo anteriormente descrito, identificamos el cumplimiento normativo del Folleto de emisión como la cuestión clave a considerar en la auditoría del Fondo, por la repercusión que tiene en la constitución y funcionamiento del mismo y, por tanto, en la posibilidad de producirse una liquidación anticipada del Fondo.</p>	<p data-bbox="882 551 1436 674">El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. como Sociedad gestora del mismo.</p> <p data-bbox="882 707 1225 734"><i>Prelación de cobros y pagos</i></p> <p data-bbox="882 768 1436 891">Asimismo, hemos llevado a cabo procedimientos de auditoría sobre la prelación de cobros y pagos, entre los que destacan los siguientes:</p> <ul data-bbox="882 925 1460 1171" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="882 925 1460 1048">• Comprobación de las liquidaciones de los cobros de los activos titulizados y de los pagos a los valores emitidos mediante los extractos bancarios.</li> <li data-bbox="882 1081 1460 1171">• Respecto de los activos titulizados, hemos solicitado confirmación externa al cedente al 31 de diciembre de 2021.</li> </ul> <p data-bbox="882 1205 1050 1232"><i>Tasa de mora</i></p> <p data-bbox="882 1265 1460 1467">En cuanto a la tasa de mora de los activos titulizados, hemos llevado a cabo procedimientos con objeto de verificar que no se incurren en alguna de las causas que pudiera llegar a suponer la liquidación anticipada del Fondo. A continuación, se describen los principales procedimientos realizados:</p> <ul data-bbox="882 1500 1460 1948" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="882 1500 1460 1859">• Hemos comprobado el correcto cumplimiento del cálculo de la provisión por deterioro de los activos titulizados en base a la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.) y de los principios contables descritos en la nota 3 de la memoria de las cuentas anuales del Fondo, mediante la re-ejecución del cálculo de dicha provisión según lo establecido en la normativa contable aplicable.</li> <li data-bbox="882 1892 1460 1948">• Adicionalmente, hemos re-ejecutado el cálculo de la tasa de mora reportada.</li> </ul>

---

### **Responsabilidad de los administradores de la Sociedad gestora en relación con las cuentas anuales**

---

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

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores de la Sociedad gestora son responsables de la valoración de la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores 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.

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

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

También proporcionamos a los administradores de la Sociedad gestora, una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con los mismos 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 al Consejo de Administración de la Sociedad gestora, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

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

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

---

### **Informe adicional para el Consejo de Administración de la Sociedad gestora**

---

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para el Consejo de Administración de la Sociedad gestora de fecha 28 de abril de 2022.

---

### **Periodo de contratación**

---

El Consejo de Administración de la Sociedad gestora en su reunión celebrada el 7 de septiembre de 2020 nos nombró como auditores por un periodo de tres años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

---

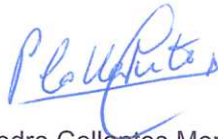
**Servicios prestados**

---

Los servicios distintos de la auditoría de cuentas que han sido prestados al Fondo auditado se desglosan en la nota 10 de la memoria de las cuentas anuales del Fondo.

---

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Pedro Collantes Morales (23395)

28 de abril de 2022



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/11243

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

---



## **Fondo de Titulización, Prado VII**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2021

## FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS PRADO VII

### BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Miles de Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2021	31/12/2020 (*)	PASIVO	Nota	31/12/2021	31/12/2020 (*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>420.842</b>	<b>464.720</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>421.103</b>	<b>486.319</b>
Activos financieros a largo plazo		420.842	464.720	Provisiones a largo plazo		-	-
Activos Titulizados	4	408.800	464.720	Provisión por garantías financieras		-	-
Participaciones hipotecarias		-	-	Provisión por margen de intermediación		-	-
Certificados de transmisión hipotecaria		408.800	464.720	Otras provisiones		-	-
Préstamos hipotecarios		-	-	<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>		<b>421.103</b>	<b>486.319</b>
Cédulas hipotecarias		-	-	Obligaciones y otros valores emitidos	6	412.396	471.192
Préstamos a promotores		-	-	Serie no subordinadas		340.296	399.092
Préstamos a PYMES		-	-	Serie subordinadas		72.100	72.100
Préstamos a empresas		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Préstamos corporativos		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Cédulas territoriales		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Bonos de tesorería		-	-	Deudas con entidades de crédito	7	6.774	10.521
Deuda subordinada		-	-	Préstamo subordinado		9.641	10.935
Créditos AAPP		-	-	Crédito línea de liquidez dispuesta		-	-
Préstamo consumo		-	-	Otras deudas con entidades de crédito		-	-
Préstamo automoción		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		(2.867)	(414)
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Cuentas a cobrar		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Activos titulizados futuros		-	-	Derivados	12	-	2.207
Bonos de titulización		-	-	Derivados de cobertura		-	2.207
Cédulas internacionalización		-	-	Derivados de negociación		-	-
Otros		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-	Otros pasivos financieros		1.933	2.399
Activos dudosos - principal		209	205	Garantías financieras		-	-
Activos dudosos - interés y otros		-	-	Otros	6	1.933	2.399
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(209)	(205)	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Ajustes por operaciones de cobertura		-	-	<b>Pasivos por impuesto diferido</b>		-	-
Derivados		12.042	-			-	-
Derivados de cobertura		12.042	-			-	-
Derivados de negociación		-	-			-	-
Otros activos financieros		-	-			-	-
Valores representativos de deuda		-	-			-	-
Instrumentos de patrimonio		-	-			-	-
Garantías financieras		-	-			-	-
Otros		-	-			-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-	-			-	-
Pro-memoria: cedidos, pignorados o gravados en garantía		-	-			-	-
<b>Activos por impuesto diferido</b>		-	-			-	-
<b>Otros activos no corrientes</b>		-	-			-	-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>59.475</b>	<b>63.615</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>47.172</b>	<b>44.223</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
Activos financieros a corto plazo		46.915	43.809	Provisiones a corto plazo		-	-
Activos Titulizados	4	46.915	43.809	Provisión garantías financieras		-	-
Participaciones hipotecarias		-	-	Provisión por margen de intermediación		-	-
Certificados de transmisión hipotecaria		46.909	43.808	Otras provisiones		-	-
Préstamos hipotecarios		-	-	<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>		<b>47.138</b>	<b>44.096</b>
Cédulas hipotecarias		-	-	Obligaciones y otros valores emitidos	6	46.936	43.960
Préstamos a promotores		-	-	Serie no subordinadas		46.909	43.808
Préstamos a PYMES		-	-	Serie subordinadas		-	-
Préstamos a empresas		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Préstamos corporativos		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		27	152
Cédulas territoriales		-	-	Intereses vencidos e impagados		-	-
Bonos de tesorería		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Deuda subordinada		-	-	Deudas con entidades de crédito	7	161	7
Créditos AAPP		-	-	Préstamo subordinado		159	165
Préstamo consumo		-	-	Crédito línea de liquidez dispuesta		-	-
Préstamo automoción		-	-	Otras deudas con entidades de crédito		-	-
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	(165)
Cuentas a cobrar		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		2	7
Activos titulizados futuros		-	-	Intereses vencidos e impagados		-	-
Bonos de titulización		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Cédulas internacionalización		-	-	Derivados	12	41	129
Otros		-	-	Derivados de cobertura		41	129
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-	Derivados de negociación		-	-
Intereses vencidos e impagados	2	1	1	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Activos dudosos - principal	1	-	-	Otros pasivos financieros		-	-
Activos dudosos - intereses	3	-	-	Acreeedores y otras cuentas a pagar		-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-	-	Garantías financieras		-	-
Ajustes por operaciones de cobertura		-	-	Otros		-	-
Derivados		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Derivados de cobertura		-	-	<b>Ajustes por periodificaciones</b>	8	<b>34</b>	<b>127</b>
Derivados de negociación		-	-	Comisiones		5	16
Otros activos financieros		-	-	Comisión sociedad gestora		4	15
Valores representativos de deuda		-	-	Comisión administrador		1	2
Instrumentos de patrimonio		-	-	Comisión agente financiero/pagos		1	1
Deudores y otras cuentas a cobrar		-	-	Comisión variable		-	-
Garantías financieras		-	-	Otras comisiones del cedente		-	-
Otros		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		(1)	(2)
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-	-	Otras comisiones		-	-
Pro-memoria: cedidos, pignorados o gravados en garantía		-	-	Otros		29	111
<b>Ajustes por periodificaciones</b>		-	-			-	-
Comisiones		-	-			-	-
Otros		-	-			-	-
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>12.560</b>	<b>19.806</b>	<b>AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	9	<b>12.042</b>	<b>(2.207)</b>
Tesorería	5	12.560	19.806	Activos financieros disponible para la venta		-	-
Otros activos líquidos equivalentes		-	-	Coberturas de flujos de efectivo	12	12.042	(2.207)
		-	-	Otros ingresos/ganancias y gastos/perdidas reconocidos		-	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>480.317</b>	<b>528.335</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>480.317</b>	<b>528.335</b>

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

Las Notas 1 a 14 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2021.



## FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS PRADO VII

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Miles de Euros)

	Nota	2021	2020 (*)
<b>Intereses y rendimientos asimilados</b>	4	<b>10.992</b>	<b>741</b>
Activos Titulizados		10.391	669
Otros activos financieros		601	72
<b>Intereses y cargas asimilados</b>		<b>(949)</b>	<b>(159)</b>
Obligaciones y otros valores emitidos	7	(905)	(152)
Deudas con entidades de crédito	8	(44)	(7)
Otros pasivos financieros		-	-
<b>Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)</b>		<b>(985)</b>	<b>(129)</b>
<b>MARGEN DE INTERESES</b>		<b>9.058</b>	<b>453</b>
<b>Resultado de operaciones financieras (neto)</b>		-	-
Resultados derivados de negociación		-	-
Otros ajustes de valoración en carteras a VR con cambios en PyG		-	-
Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Otros		-	-
<b>Diferencias de cambio (neto)</b>		-	-
<b>Otros ingresos de explotación</b>	6	<b>37</b>	-
<b>Otros gastos de explotación</b>	10	<b>(11.378)</b>	<b>(829)</b>
Servicios exteriores		(75)	(11)
Servicios de profesionales independientes		(10)	(8)
Servicios bancarios y similares		-	-
Publicidad y propaganda		-	-
Otros servicios		(65)	(3)
Tributos		-	-
Otros gastos de gestión corriente	9	(11.303)	(818)
Comisión de Sociedad gestora		(70)	(15)
Comisión administrador		(23)	(2)
Comisión del agente financiero/pagos		(11)	(1)
Comisión Variable		(11.199)	-
Otras comisiones del cedente		-	-
Otros gastos		-	(800)
<b>Deterioro de activos financieros (neto)</b>	5	<b>(4)</b>	<b>(205)</b>
Deterioro neto de activos titulizados		(4)	(205)
Deterioro neto de otros activos financieros		-	-
<b>Dotaciones a provisiones (neto)</b>		-	-
Dotación provisión por garantías financieras		-	-
Dotación provisión por margen de intermediación		-	-
Dotación otras provisiones		-	-
<b>Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no corrientes en venta</b>	5	-	-
<b>Repercusión de pérdidas (ganancias)</b>	8 y 9	<b>2.287</b>	<b>581</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		-	-
<b>Impuesto sobre beneficios</b>		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		-	-

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

Las Notas 1 a 14 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021.

**FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS PRADO VII**
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL**  
**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

(Miles de Euros)

	2021	2020 (*)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(2.985)</b>	<b>671</b>
<b>Flujo de caja neto por intereses de las operaciones</b>	<b>8.367</b>	<b>671</b>
Intereses cobrados de los activos titulizados (Nota 4)	10.386	667
Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos (Nota 6)	(1.031)	-
Cobros por operaciones de derivados de cobertura	779	-
Pagos por operaciones de derivados de cobertura	(1.853)	-
Intereses cobrados de inversiones financieras	-	-
Intereses pagados por deudas con entidades de crédito (Nota 7)	(49)	-
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	135	4
<b>Comisiones y gastos por servicios financieros pagados</b>	<b>(11.315)</b>	<b>-</b>
Comisión sociedad gestora (Nota 8)	(81)	-
Comisión administrador (Nota 8)	(24)	-
Comisión agente financiero/pagos (Nota 8)	(11)	-
Comisión variable (Nota 8)	(11.199)	-
Otras comisiones	-	-
<b>Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación</b>	<b>(37)</b>	<b>-</b>
Pagos por garantías financieras	-	-
Cobros por garantías financieras	-	-
Pagos por operaciones de derivados de negociación	-	-
Cobros por operaciones de derivados de negociación	-	-
Otros pagos de explotación (Nota 10)	(37)	-
Otros cobros de explotación	-	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN/FINANCIACIÓN</b>	<b>(4.261)</b>	<b>19.135</b>
<b>Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización (Nota 6)</b>	<b>-</b>	<b>517.467</b>
<b>Flujos de caja por adquisición de activos financieros (Nota 4)</b>	<b>-</b>	<b>(515.000)</b>
<b>Flujos de caja netos por amortizaciones y procedentes de otros activos</b>	<b>(2.881)</b>	<b>6.267</b>
Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados (Nota 4)	15.819	1.327
Cobros por amortización anticipada de activos titulizados (Nota 4)	36.995	4.940
Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados	-	-
Cobros por amortización de activos previamente clasificados como fallidos	-	-
Cobros netos procedentes de activos recibidos por ejecución de garantías	-	-
Pagos por amortización de obligaciones y otros valores emitidos (Nota 6)	(55.695)	-
<b>Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo</b>	<b>(1.380)</b>	<b>10.401</b>
Cobros por concesión de deudas con entidades de crédito (Nota 7)	-	11.100
Pagos por amortización deudas con entidades de crédito (Nota 7)	(1.300)	-
Pagos a Administraciones públicas	(3)	-
Otros cobros y pagos	(77)	(699)
<b>INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>(7.246)</b>	<b>19.806</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo (Nota 5)</b>	<b>19.806</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del periodo (Nota 5)</b>	<b>12.560</b>	<b>19.806</b>

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

Las Notas 1 a 14 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2021.

**FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS PRADO VII**
**ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

(Miles de Euros)

	2021	2020 (*)
<b>Activos financieros disponibles para la venta</b>		
Ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-	-
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta</b>	-	-
<b>Cobertura de los flujos de efectivo</b>		
Ganancias (pérdidas) por valoración	13.264	(2.336)
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	13.264	2.336
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	985	129
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	(14.249)	2.207
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables</b>	-	-
<b>Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos</b>		
Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance en el periodo	-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	800
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-	(800)
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias</b>	-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	-	-

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

Las Notas 1 a 14 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2021.

## Fondo de Titulización, Prado VII

Memoria correspondiente  
al ejercicio anual terminado el 31  
de diciembre de 2021

### 1. Naturaleza y actividad

#### **a) Reseña del Fondo**

Fondo de Titulización, Prado VII (en adelante, “el Fondo”) se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 10 de noviembre de 2020. El Fondo se encuentra sujeto a lo dispuesto en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial y en la restante normativa aplicable, así como en lo dispuesto en la propia escritura de constitución del Fondo.

El Fondo constituye un patrimonio separado y tiene el carácter de cerrado por el activo y por el pasivo. La función del Fondo consiste en la adquisición de activos titulizados derivados de operaciones de financiación con clientes con origen en préstamos hipotecarios, instrumentada a través de certificados de transmisión de hipoteca –véase Nota 4– (en adelante, los “Activos titulizados”), y en la emisión de tres series de bonos de titulización, por un importe total de 515.000 miles de euros (véase Nota 6). El desembolso de los Activos titulizados iniciales, así como el de los bonos de titulización, se produjo el 12 de noviembre 2020, fecha en la que comenzaron a devengarse los ingresos y gastos del Fondo.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, “la Sociedad Gestora”, entidad integrada en el Grupo Santander). La comisión de administración que se paga a la Sociedad Gestora se calcula como el 0,02% anual del valor de los bonos de titulización pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos, con un mínimo de 10.000 euros trimestrales y un máximo de 80.000 anuales.

La gestión y administración de los Activos titulizados corresponden a la sociedad cedente de los mismos, Unión de Créditos Inmobiliarios, Establecimiento Financiero de Crédito, S.A. (en adelante “U.C.I.”), obteniendo por dicha gestión una contraprestación trimestral (pagadera los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año) de 6.000 euros (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) y una cantidad variable que se devengará trimestralmente en cada fecha de pago igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo. En el caso de que dicho margen de intermediación fuese negativo, se repercutiría de acuerdo a lo indicado en la Nota 3-g. U.C.I. no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos.

La entidad depositaria de los certificados de transmisión de hipotecaria y de las participaciones hipotecarias es BNP Paribas, S.A. La entidad designada como agente financiero es el BNP Paribas, S.A.

El Fondo tiene una cuenta de tesorería abierta en Banco Santander, S.A. (véase Nota 6). U.C.I., tiene concedido un préstamo subordinado al Fondo (véase Nota 7).

#### **b) Duración del fondo:**

La actividad del Fondo se inició el día de la fecha de constitución del Fondo y finalizará el 1 de junio de 2051 salvo que con anterioridad se hubiera procedido a la liquidación anticipada del mismo.

#### Liquidación

La Sociedad Gestora, previa comunicación a la CNMV, estará facultada para proceder a la liquidación anticipada del Fondo y con ello a la amortización anticipada de la totalidad de la emisión de Bonos y extinción del Fondo en cualquier fecha, con los supuestos y los requisitos descritos en el apartado 4.4.3. del Documento de Registro del Folleto de Emisión.

### Extinción

El Fondo se extinguirá en todo caso a consecuencia de las circunstancias y con el procedimiento descrito en el apartado 4.4.4. del Documento de Registro del Folleto de Emisión.

## **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 flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos, y la memoria, de la que forman parte los estados financieros públicos S.05.1, S.05.2, S.05.3, S.05.4, S.05.5 y el apartado correspondiente a las notas explicativas del estado S.06, adjuntos en el Anexo. Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables que del Fondo mantiene su Sociedad Gestora y se formulan junto con el informe de gestión de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Fondo, que es el establecido en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de forma que muestran la imagen fiel de la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2021 y de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo que se han generado durante el ejercicio terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales del Fondo han sido formuladas por los Administradores de su Sociedad Gestora, en su reunión celebrada el 21 de febrero de 2022 y se someterán a su aprobación, estimándose que serán aprobados sin cambios significativos.

### **b) *Principios contables no obligatorios aplicados***

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

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

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

En la elaboración de las cuentas anuales del Fondo se han utilizado, ocasionalmente, estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Gestora para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a la evaluación de posibles pérdidas por deterioro que, en su caso, puedan tener determinados activos (véanse Notas 3-c), al valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 3.b) y a la cancelación anticipada, en su caso. A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2021, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, de acuerdo con la normativa contable en vigor.

Para la actualización de las estimaciones descritas anteriormente, los Administradores de la Sociedad Gestora han tenido en cuenta la situación actual a consecuencia de la covid-19, calificada como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud, que está afectando significativamente a la actividad económica a nivel mundial. Derivado de dicha situación, la Sociedad Gestora determina que, aunque las estimaciones y juicios se han visto afectados por la mencionada crisis sanitaria, no han tenido que sufrir una revisión relevante para que los impactos correspondientes se registren adecuadamente en las presentes cuentas anuales.

**d) Comparación de la información:**

Los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en las presentes cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior, tal y como se establece en el apartado 7 de la Norma 28ª de la citada Circular, por lo que, la información contenida en esta Memoria referida al ejercicio 2020 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2021 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2020.

**e) Agrupación de partidas**

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

**f) Elementos recogidos en varias partidas**

En la elaboración de las cuentas anuales, no se han registrado elementos patrimoniales en dos o más partidas del balance.

**g) Corrección de errores**

En la elaboración de estas cuentas anuales no se ha puesto de manifiesto ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

**h) Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio 2021 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2020.

**i) Impacto medioambiental**

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

**j) Empresa en funcionamiento**

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

Con motivo de las circunstancias excepcionales acaecidas tras la crisis sanitaria de 2020, durante el ejercicio 2021, el COVID-19 sigue afectando a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, podría afectar al funcionamiento normal de las operaciones del Fondo. Si bien el año 2021, se ha caracterizado por una recuperación de la actividad económica favorecida por el avance en el proceso de vacunación y el levantamiento progresivo de las restricciones, aunque manteniendo la incertidumbre derivada del posible impacto ante la aparición de nuevas variantes del COVID-19, la medida en la que el Coronavirus pudiera impactar en la actividad del Fondo no se puede predecir de forma fiable. No obstante, estimamos que, debido a la gestión de la cartera titulizada y la morosidad de la misma realizada por la entidad cedente, el efecto que pueda tener la crisis provocada por el COVID-19, no debería poner en peligro el principio de empresa en funcionamiento. Asimismo, resaltar que los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de informar al mercado en el caso de que sea necesario. De la misma manera, el Fondo no ha tenido ni prevé que se genere imposibilidad de cumplimiento de obligaciones contractuales relevantes y, por tanto, no se prevé ninguna consecuencia significativa derivada de la falta de cumplimiento de las condiciones contractuales del Fondo a causa del Covid-19.

**k) Hechos posteriores**

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2021, y hasta la formulación de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho significativo no descrito en las restantes notas de esta memoria que tenga un efecto significativo en estas cuentas anuales.

**3. Normas de registro y valoración**

En la elaboración de las cuentas anuales del Fondo, correspondientes al ejercicio 2021, se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración, de acuerdo con lo establecido en la Circular 2/2016, de 20 de abril y sus modificaciones posteriores.

En relación con los acontecimientos derivados de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, considerando los factores económicos existentes, la estructura financiera del Fondo y la propia actividad del mismo, el balance del Fondo no ha presentado un impacto significativo derivado de dicha situación al 31 de diciembre de 2021.

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

*i. Definición*

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

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

*ii. Clasificación de los activos financieros*

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

- Activos titulizados: incluye los activos cedidos al Fondo como consecuencia del proceso de titulización, atendiendo a su naturaleza.
- Derivados: este epígrafe recoge los derivados contratados por el Fondo, distinguiendo entre aquéllos que cumplen las condiciones para la aplicación de la contabilidad de coberturas de aquéllos que deben ser clasificados a efectos de su valoración dentro de la cartera de negociación. Se incluyen también los derivados implícitos en un instrumento financiero híbrido, cuando se haya separado del contrato principal, los cuales se registran atendiendo a su naturaleza.
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: este epígrafe incluye la tesorería, los depósitos bancarios a la vista y los instrumentos financieros que sean convertibles en efectivo y que en el momento de su adquisición, su vencimiento no fuera superior a tres meses, siempre que no exista riesgo significativo de cambios de valor y formen parte de la política de gestión normal de la tesorería del Fondo para hacer frente a sus obligaciones de pago.

*iii. Clasificación de los pasivos financieros*

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

Provisiones a largo plazo, Obligaciones y otros valores emitidos; Deudas con entidades de crédito; Derivados; Otros pasivos financieros; Provisiones a corto plazo;

- Obligaciones y otros valores emitidos: incluye, en su caso, las obligaciones, bonos y pagarés emitidos por el Fondo, con el fin de financiar la adquisición de sus activos financieros. Se clasifican, a efectos de su valoración, como “Débitos y partidas a pagar”.
- Deudas con entidades de crédito: incluye, en su caso, las deudas contraídas con entidades de crédito, con el fin de financiar su actividad y se clasifican, a efectos de valoración, como “Débitos y partidas a pagar”.
- Derivados: este epígrafe recoge los derivados contratados por el Fondo, distinguiendo entre aquéllos que cumplen las condiciones para la aplicación de la contabilidad de coberturas de aquéllos que deben ser clasificados a efectos de su valoración dentro de la cartera de negociación. Se incluyen también los derivados implícitos en un instrumento financiero híbrido, cuando se haya separado del contrato principal, los cuales se registran atendiendo a su naturaleza

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

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

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

### *ii. Reconocimiento y valoración de los pasivos financieros*

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

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

### *iii. Operaciones de cobertura*

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

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

1. Cubrir uno de los siguientes tipos de riesgo:
  - a. De variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos debidas a oscilaciones, entre otras, en el tipo de interés y/o tipo de cambio al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir (“cobertura de valores razonables”);
  - b. De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones altamente probables que se prevea llevar a cabo (“cobertura de flujos de efectivo”).



2. Eliminar eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura, lo que implica que:
  - a. En el momento de la contratación de la cobertura se espera que, en condiciones normales, ésta actúe con un alto grado de eficacia (“eficacia prospectiva”).
  - b. Exista una evidencia suficiente de que la cobertura fue realmente eficaz durante toda la vida del elemento o posición cubierto (“eficacia retrospectiva”).
3. Haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura siempre que esta forma sea coherente con la gestión de los riesgos propios que lleva a cabo el Fondo.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *iv. Registro de resultados*

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

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

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

Dada la naturaleza y composición de los activos y pasivos financieros del Fondo, excluidos los derivados financieros cuya descripción se detalla en el apartado iii. de esta Nota, los vencimientos residuales de aquellos activos y pasivos financieros remunerados, en su caso, a tipo fijo, así como la desviación porcentual existente con respecto a los tipos de interés actuales de mercado, y las correcciones valorativas registradas, el valor razonable de los activos y de los pasivos financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no difiere significativamente de sus correspondientes valores en libros a dichas fechas.

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

#### *i. Definición*

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

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

Como criterio general, la corrección del valor en libros de los instrumentos financieros, por causa de su deterioro, se efectúa con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en el que tal deterioro se manifiesta, utilizando una contrapartida compensadora para corregir el valor de los activos. Las recuperaciones de las pérdidas por deterioro previamente registradas, en caso de producirse, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en el que el deterioro deja de existir o se reduce y tendrán como límite el valor en libros del instrumento financiero que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Cuando se considera remota la recuperación de cualquier importe registrado, éste se da de baja del balance, sin perjuicio de las actuaciones que pueda llevar a cabo el Fondo para intentar conseguir su cobro hasta tanto no se hayan extinguido definitivamente sus derechos; sea por prescripción, condonación u otras causas.

De acuerdo con lo previsto en la Circular 2/2016, en el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se prevé la posibilidad de utilizar modelos basados en métodos estadísticos. En este sentido, la Sociedad Gestora del Fondo considera que la metodología más representativa para la estimación del deterioro mínimo de los activos financieros del Fondo teniendo en cuenta las características de dichos activos es la basada en la estimación de los porcentajes de deterioro, de acuerdo con la antigüedad de la deuda vencida e impagada y con el calendario previsto en la Norma 13ª de la Circular 2/2016 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y sus modificaciones posteriores.

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

1. Vivienda terminada residencia habitual del prestatario. Incluye las viviendas con cédula de ocupación en vigor donde el prestatario vive habitualmente y tiene los vínculos personales más fuertes. La estimación del valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 80%.
2. 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%.
3. Viviendas terminadas (resto). Incluye las viviendas terminadas que, a la fecha a que se refieren los estados financieros, cuentan con la correspondiente cédula de habitabilidad u ocupación expedida por la autoridad administrativa correspondiente pero que no están cualificadas para su consideración en el apartado (i) anterior. El valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 60%.
4. 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%.

En el supuesto en que la Sociedad Gestora no haya recibido la información necesaria para determinar el tipo de bien sobre el que recae la garantía, el valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 80%.

La cobertura por riesgo de crédito aplicable a todas las operaciones calificadas como “activos dudosos” a que se refieren los apartados anteriores se debe estimar aplicando al importe del riesgo vivo pendiente que exceda del valor de la garantía, estimada de acuerdo con la metodología de las letras anteriores, y sobre la base de la fecha más antigua que permanezca incumplida, los porcentajes de deterioro previstos en la Circular 2/2016 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

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 el ejercicio 2021 y en el periodo comprendido entre el 10 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020 no se han realizado ajustes que impliquen una cobertura diferente a la determinada con arreglo a los apartados anteriores.

#### *ii. Instrumentos de deuda valorados a su coste amortizado*

El importe de las pérdidas por deterioro experimentadas por estos instrumentos coincide con la diferencia entre sus respectivos valores en libros y los valores actuales de sus flujos de efectivo futuros previstos, y se presentan minorando los saldos de los activos que corrigen.

El proceso de evaluación de las posibles pérdidas por deterioro de estos activos se lleva a cabo individualmente para todos los instrumentos de deuda.

**d) Ajustes por periodificación (activo y pasivo)**

En el caso del activo, corresponden, en su caso, a los intereses devengados y no vencidos al cierre del ejercicio asociados a las cuentas corrientes del Fondo.

En el caso del pasivo, corresponden, en su caso, a las comisiones de gestión del Fondo y de administración de los activos titulizados o de los bonos emitidos, así como la remuneración variable correspondiente a la Entidad Cedente, devengadas en el periodo al que se refiere el balance y que se encuentran pendientes de pago a dicha fecha.

Asimismo, estos epígrafes del balance incluirán, en su caso, gastos e ingresos de diversa naturaleza devengados en el periodo y pendientes de pago o cobro, respectivamente.

**e) Reconocimiento de ingresos y gastos**

Seguidamente se resumen los criterios más significativos utilizados por el Fondo, para el reconocimiento de sus ingresos y gastos:

*i. Ingresos y gastos por intereses*

Con carácter general, los ingresos y gastos por intereses se reconocen contablemente en los capítulos "Intereses y rendimientos asimilados" e "Intereses y cargas asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias, respectivamente, en función de su periodo de devengo, por aplicación del método del tipo de interés efectivo, a excepción de los intereses correspondientes a inversiones dudosas, morosas o en litigio, que se registran en el momento efectivo del cobro.

*ii. Ingresos y gastos no financieros*

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

*iii. Comisiones, honorarios y conceptos asimilados*

Estos ingresos y gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias con criterios distintos, según sea su naturaleza. Los más significativos son:

- Las comisiones variables vinculadas al servicio de intermediación financiera por parte de la Entidad Cedente se describen en el apartado f. de esta Nota.
- Los que tienen su origen en transacciones o servicios, tales como los prestados por la Sociedad Gestora, que se prolongan en el tiempo, se diferencian durante la vida de tales transacciones o servicios.
- Los que surgen en la prestación de un servicio que se ejecuta en un acto singular, se reconocen cuando se realiza el acto singular que los origina.
- Los vinculados a activos y pasivos financieros valorados a su valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, se reconocen en el momento de su cobro.

**f) Remuneración variable**

La remuneración variable como consecuencia de la intermediación financiera se determina como la diferencia positiva, si la hubiese, entre los ingresos y los gastos, incluidas las pérdidas de ejercicios anteriores, si las hubiese, devengados por el Fondo de acuerdo al cierre de su contabilidad, que incluyen, entre otros, las pérdidas por deterioro y sus reversiones y cualquier otro rendimiento o retribución devengado en el periodo, distinto de esta remuneración variable a percibir por la Entidad Cedente, u otro beneficiario, de acuerdo con la documentación constitutiva del Fondo. Se exceptúan de dicha diferencia la propia remuneración variable y el gasto por impuesto sobre beneficios, en su caso.

Cuando la diferencia obtenida entre los ingresos y gastos devengados sea positiva, se utilizará en primer lugar, para detraer, en su caso, 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 remuneración variable alguna. En consecuencia, sólo se producirá el devengo y registro de la remuneración variable cuando no existan pasivos corregidos por imputación de pérdidas.

**g) Repercusión de pérdidas**

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

**h) Impuesto sobre Beneficios**

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, modificada por el Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, que establece el tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades en el 25%.

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

Dado que en el ejercicio 2021 y durante el periodo comprendido entre el 10 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios (véase Nota 11).

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

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

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

**i) Transacciones en moneda extranjera**

La moneda funcional del Fondo es el Euro. Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no tenía elementos de activo y de pasivo expresados en moneda extranjera.

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

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

**k) Activos no corrientes mantenidos para la venta**

El saldo de este epígrafe del activo del balance incluye, en su caso, los activos recibidos por el Fondo para la satisfacción, total o parcial, de los activos financieros que representan derechos de cobro frente a terceros, con independencia del modo de adquirir la propiedad (en adelante, activos adjudicados).

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

El Fondo registra, en su caso, un activo como activo no corriente mantenido para la venta si su valor contable se recupera, 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.

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 determinado, en su caso, como el menor valor entre el precio fijado para la venta y el valor de tasación, neto de los costes de venta estimados.

A efectos de determinar el valor razonable de activos inmobiliarios localizados en España, se tomarán en consideración los criterios establecidos para determinar el valor de mercado en la OM ECO/805/2003, de 27 de marzo, tomándose el valor de tasación definido en la citada orden.

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) en la baja 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 del 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.

**l) Compensación de saldos**

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

**m) Estado de flujos de efectivo**

En el estado de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones:

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

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

**n) Estado de ingresos y gastos reconocidos**

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

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

- a) Los ingresos y gastos que, según lo requerido por las normas de valoración, deban imputarse directamente al pasivo del balance.
- b) Las transferencias realizadas, en su caso, a la cuenta de pérdidas y ganancias, según lo dispuesto en las normas de valoración adoptadas.
- c) El efecto impositivo correspondiente, en su caso, a los apartados a) y b) anteriores.
- d) El importe neto repercutido en el periodo a las cuentas correspondientes de pasivo, de forma que el total de ingresos y gastos reconocidos sea nulo.

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

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

#### 4. Activos titulizados

Los Activos titulizados que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió en virtud de la escritura de fecha 10 de noviembre de 2020, Activos Titulizados derivados de préstamos hipotecarios por un importe inicial de 515.000 miles euros, instrumentados mediante certificados de transmisión hipotecaria suscritos por el Fondo, representando cada una de ellos una participación en el 100% del saldo vivo de los activos a los que corresponden. Todos los certificados de transmisión hipotecaria están garantizados por hipoteca inmobiliaria de primer rango

El Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 y el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, establecen una serie de medidas dirigidas a asegurar la protección de los deudores en situación de vulnerabilidad, estableciéndose una moratoria en el pago de las hipotecas de vivienda habitual. Adicionalmente, el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, amplió su ámbito de aplicación de forma que se beneficiaran de esta medida tanto los contratos de préstamo cuya garantía fueran inmuebles afectos a la actividad económica, como aquellos que tuvieran en garantía viviendas destinadas al alquiler y en los que el deudor hubiera dejado de percibir la renta por la situación económica, como los contratos de préstamo y crédito sin garantía hipotecaria. En aplicación de estos Reales Decretos, existen determinados Activos Titulizados del Fondo que se han acogido a las mencionadas moratorias, difiriéndose los flujos de caja provenientes de dichos Activos Titulizados y, como consecuencia de ello, disminuyendo el volumen de pagos realizados a los pasivos del Fondo con respecto a los que se hubieran realizado en caso de que no se hubieran acogido a las moratorias. Si bien, la totalidad de las moratorias han expirado al 31 de diciembre de 2021.

El movimiento del saldo de Activos titulizados, incluyendo activos dudosos y no dudosos, se muestra a continuación:

	Miles de Euros		
	Activos Titulizados		
	Activo No Corriente	Activo Corriente	Total
<b>Saldos al 10 de noviembre de 2020</b>	<b>515.000</b>	-	<b>515.000</b>
Amortizaciones	-	(6.267)	(6.267)
Traspaso a activo corriente	(50.075)	50.075	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020 (*)</b>	<b>464.925</b>	<b>43.808</b>	<b>508.733</b>
Amortizaciones	-	(52.811)	(52.811)
Traspaso a activo corriente	(55.916)	55.916	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021 (*)</b>	<b>409.009</b>	<b>46.913</b>	<b>455.922</b>

(\*) Incluye 3 miles de euros en concepto de intereses devengados por activos dudosos al 31 de diciembre de 2021 (sin importes registrados por este concepto al 31 de diciembre de 2020).

Al 31 de diciembre de 2021 existían Activos titulizados clasificados como "Activos dudosos" por importe de 213 miles de euros (205 miles de euros al 31 de diciembre de 2020).

Durante el ejercicio 2021 la tasa de amortización anticipada de los Activos titulizados ha sido del 7,18% (5,62% en el periodo comprendido entre el 10 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020).



El tipo de interés nominal anual medio ponderado de la cartera de Activos titulizados durante el ejercicio 2021 ha sido del 0,96% (1,15% en el ejercicio 2020), siendo el tipo nominal máximo 3,26% y el mínimo 0,24% (3,60% y 0,26%, respectivamente, durante el ejercicio 2020). El importe devengado en el ejercicio 2021 por este concepto ha ascendido a 10.391 miles de euros (669 miles de euros en el periodo comprendido entre el 10 noviembre y el 31 de diciembre de 2020), que figuran registrados en el epígrafe “Intereses y rendimientos asimilados – Activos titulizados” de la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, existe un importe de 2 y 1 miles de euros que corresponden a “Intereses vencidos e impagados”, registrados en el epígrafe “Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados” del balance al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2021 y en el periodo comprendido entre el 10 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020 en el epígrafe “Intereses y rendimiento asimilados – Otros activos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias, hay registrados 135 y 4 miles de euros, respectivamente, correspondiente a cobros por comisiones por amortizaciones anticipadas de los activos titulizados.

El desglose por vencimientos de los Activos titulizados, en función del vencimiento final de las operaciones, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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:

2021	Miles de Euros						
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	Total
Activos titulizados	9	21	189	504	5.523	449.673	455.919

2020	Miles de Euros						
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	Total
Activos titulizados	-	43	22	386	4.649	503.633	508.733

Por otro lado, el desglose por vencimientos de los Activos titulizados, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, teniendo en cuenta el calendario de amortización de las operaciones y las amortizaciones anticipadas estimadas, y sin considerar, en su caso, los activos dudosos, las correcciones de valor por deterioro de activos, los intereses vencidos e impagados y los intereses devengados se muestra a continuación:

	Miles de Euros						
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	Total
Activos titulizados	46.909	42.789	38.990	327.021	-	-	455.709

	Miles de Euros						
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	Total
Activos titulizados	43.808	40.784	37.951	385.985	-	-	508.528

Las amortizaciones de principal de los Activos titulizados previstas para el ejercicio 2022 ascienden a 46.909 miles de euros, aproximadamente.

De acuerdo con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora podrá liquidar de forma anticipada el Fondo en el caso de que el importe del saldo de los Activos titulizados pendientes de amortización sea inferior a 51.550 miles de euros, equivalente al 10% del activo inicial del Fondo. De acuerdo con la estimación de amortizaciones previstas indicadas anteriormente, los Administradores de la Sociedad Gestora estiman que no se procederá a la liquidación anticipada del Fondo en el ejercicio 2022.

## Activos Impagados

La composición del saldo de los Activos titulizados considerados como impagados, incluyendo aquellos préstamos dudosos que habiéndose recuperado parte de lo impagado, aún tienen cuotas impagadas, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se muestra a continuación:

	Miles de Euros	Miles de Euros
	2021	2020
Cuotas de principal vencidas y no cobradas de Activos titulizados:		
Con antigüedad de hasta tres meses (*)	4	4
Con antigüedad superior a tres meses (**)	1	-
	<b>5</b>	-
Intereses vencidos y no cobrados:		
Con antigüedad de hasta tres meses (***)	2	1
Con antigüedad superior a tres meses (****)	3	-
	<b>5</b>	<b>1</b>
	<b>10</b>	<b>5</b>

(\*) Se incluyen dentro del epígrafe "Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados – Certificados de transmisión hipotecaria" del activo corriente del balance.

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

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

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

Los importes impagados de los activos correspondientes a principal e intereses producidos durante los ejercicios 2021 y 2020 ascienden a un total de 11 y 5 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, hay activos clasificados como dudosos al 31 de diciembre de 2021 por efecto arrastre de cuotas no vencidas por importe de 209 miles de euros (205 miles de euros en el ejercicio 2020) que figuran registrados en el epígrafe "Activos financieros a largo plazo - Activos titulizados – Activos dudosos" del activo no corriente del balance.

Desde el 31 de diciembre de 2021 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se han producido renegociaciones de los Activos titulizados que a nivel global puedan tener un impacto significativo en las presentes cuentas anuales.

A continuación se muestra el movimiento que se ha producido, durante el ejercicio 2021 y en el periodo comprendido entre el 10 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020, en el saldo de Activos dudosos:

	Miles de Euros	Miles de Euros
	2021	2020
<b>Saldo al inicio del ejercicio</b>	<b>205</b>	-
Entradas a activos dudosos durante el ejercicio	200	205
Reclasificación a fallidos (dados de baja del balance)	-	-
Recuperación de dudosos (efectivo y efecto arrastre)	(192)	-
Recuperación mediante adjudicación	-	-
<b>Saldo al cierre del ejercicio</b>	<b>213</b>	<b>205</b>

A continuación, se muestra el movimiento que se ha producido, durante el ejercicio 2021 y 2020, en el saldo de las correcciones de valor por deterioro de los Activos titulizados, procedente en su totalidad de la aplicación del calendario de morosidad:

	Miles de Euros	Miles de Euros
	2021	2020
<b>Saldos al inicio del ejercicio</b>	<b>(205)</b>	-
Dotaciones netas con (cargo)/abono a resultados	(4)	(205)
Utilizaciones	-	-
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>(209)</b>	<b>(205)</b>

El Fondo no ha registrado saldo alguno en concepto de préstamos fallidos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

### Cuenta de Tesorería

Su saldo corresponde a una cuenta financiera abierta a nombre del Fondo en Banco Santander, S.A., incluyéndose el Fondo de Reserva constituido por el Fondo.

En virtud del contrato de reinversión a tipo variable garantizado, el Banco garantiza que el saldo de esta cuenta tendrá una rentabilidad anual variable trimestralmente, con liquidación mensual y cálculo diario de intereses, equivalente al tipo de interés de referencia Euribor a tres meses que esté vigente el último día de cada período de liquidación. La liquidación de intereses será mensual los días 5 de cada mes.

Este contrato queda supeditado a que la calificación de la deuda no subordinada y no garantizada de Banco Santander, S.A., no descienda en ningún momento de la categoría A - o F1, para su riesgo a largo y corto plazo, respectivamente, según la agencia calificadora Fitch, BBB o S-2,a para su riesgo a largo y corto plazo, respectivamente según la agencia calificadora Scope y A3 a largo plazo según la agencia calificadora Moody's, según consta en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la calificación crediticia de dicha entidad cumplía lo indicado anteriormente.

La rentabilidad media de esta cuenta, durante el ejercicio 2021 y 2020 ha sido del 0,00% anual. No se ha devengado interés por este concepto durante el ejercicio 2021 ni en el periodo comprendido entre el 10 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020 .

### Fondo de Reserva

El Fondo de Reserva se dotará inicialmente con cargo al préstamo subordinado (véase 7). El importe inicial del Fondo de reserva fue de 10.300 miles de euros, equivalente al 2,00% del saldo inicial de los activos titulizados, pudiendo decrecer trimestralmente en cada fecha de pago hasta el 2,00% del saldo vivo de los activos titulizados. El importe requerido del Fondo de Reserva no será inferior al 0,25% del saldo principal inicial de los activos titulizados

Destino:

El Fondo de Reserva se aplicará, en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el Orden de Prelación de Pagos o, en su caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

Rentabilidad:

El importe de dicho Fondo de Reserva será abonado en la Cuenta de Tesorería en la Fecha de Desembolso, siendo objeto del Contrato de Reinversión a Tipo de Interés Garantizado de la Cuenta de Tesorería que el Fondo mantiene con el Banco.

El importe del Fondo de Reserva dotado y requerido en cada una de las fechas de pago durante el ejercicio 2021 y en el periodo comprendido entre el 10 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020, 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	Fondo de Reserva Dotado	Saldo de Tesorería en cada fecha de pago
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>10.300</b>	<b>10.300</b>	<b>19.806</b>
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.03.21	9.989	9.989	9.989
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.06.21	9.705	9.705	9.705
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.09.21	9.428	9.428	9.428
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.12.21	9.186	9.186	9.186
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>9.186</b>	<b>9.186</b>	<b>12.560</b>

	Miles de Euros		
	Fondo de Reserva requerido	Fondo de Reserva Dotado	Saldo de Tesorería en cada fecha de pago
<b>Saldos al 10 de noviembre de 2020</b>	<b>10.300</b>	<b>10.300</b>	<b>10.300</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>10.300</b>	<b>10.300</b>	<b>19.806</b>

## 6. Obligaciones y otros valores emitidos

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de Bonos por un valor total de 515.000 miles de euros, integrados por 5.150 Bonos de 100 miles de euros de valor nominal cada uno, divididos en tres series, que tienen las siguientes características:

Concepto	Serie A	Serie B	Serie C
Importe nominal de la Emisión (miles de euros)	442.900	38.600	33.500
Importe nominal unitario (miles de euros)	100	100	100
Número de Bono	4.429	386	335
Tipo de interés nominal (*)	Euribor 3m + 0,70%	Euribor 3m + 0,80%	Euribor 3m + 0,90%
Tipo de interés nominal (**)	Euribor 3m + 1,225%	Euribor 3m + 1,20%	Euribor 3m + 0,90%
Periodicidad de pago	Trimestral	Trimestral	Trimestral
Fechas de pago de intereses y amortización	15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año o, en su caso, el siguiente Día Hábil.		
Calificaciones:			
Iniciales: Fitch	AAA (sf)	A+ (sf)	Sin calificar
Iniciales: Moody's	Aa2 (sf)	Baa3 (sf)	Sin calificar
Iniciales: Scope	AAA (sf)	A- (sf)	Sin calificar
Actuales: Fitch	AAA (sf)	A+ (sf)	Sin calificar
Actuales: Moody's	Aa2 (sf)	Baa3 (sf)	Sin calificar
Actuales: Scope	AAA (sf)	A- (sf)	Sin calificar

(\*) Desde la Fecha de Constitución del Fondo hasta el 15 de septiembre de 2025.

(\*\*) Desde el 15 de septiembre de 2025 hasta la fecha de vencimiento final del Fondo.

El movimiento que se ha producido en el saldo de los Bonos de Titulización de Activos durante el ejercicio 2021 y el periodo comprendido entre el 10 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros							
	Serie A		Serie B		Serie C		Total	
	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente
<b>Saldos al 10 de noviembre de 2020</b>	<b>442.900</b>	-	<b>38.600</b>	-	<b>33.500</b>	-	<b>515.000</b>	-
Trasposos	(43.808)	43.808	-	-	-	-	(43.808)	43.808
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>399.092</b>	<b>43.808</b>	<b>38.600</b>	-	<b>33.500</b>	-	<b>471.192</b>	<b>43.808</b>
Amortización 15.03.2021	-	(15.569)	-	-	-	-	-	(15.569)
Amortización 15.06.2021	-	(14.160)	-	-	-	-	-	(14.160)
Amortización 15.06.2021	-	(13.864)	-	-	-	-	-	(13.864)
Amortización 15.06.2021	-	(12.102)	-	-	-	-	-	(12.102)
Trasposos	(58.796)	58.796	-	-	-	-	(58.796)	58.796
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>340.296</b>	<b>46.909</b>	<b>38.600</b>	-	<b>33.500</b>	-	<b>412.396</b>	<b>46.909</b>

Los bonos de la serie A se emitieron con una prima de emisión del 0,557% del valor nominal de los mismos. La prima de emisión es cobrada por el fondo el día del desembolso en la cuenta de tesorería e informada en el epígrafe "Activos financieros a corto plazo – Efectivo y otros activos líquidos equivalentes – Tesorería" por un importe inicial de 2.467 miles de euros. El importe devengado durante el ejercicio 2021 y en el periodo comprendido entre el 10 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020 ha ascendido a 466 y 68 miles de euros, respectivamente, que se incluyen en el saldo del epígrafe "Intereses y rendimientos asimilados – Otros activos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

A 31 de diciembre de 2021, se encuentra pendiente de devengo a resultados un importe de 1.933 miles de euros (2.399 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) registrado en el epígrafe "Pasivos financieros a largo plazo – Otros pasivos financieros – Otros" del pasivo no corriente del balance.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 15 de septiembre de 2055. No obstante, la Sociedad Gestora podrá proceder a liquidar de forma anticipada el Fondo y, con ello, los bonos, en los siguientes supuestos:

1. Cuando, de acuerdo con lo previsto en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial y en la Escritura de Constitución, el saldo nominal pendiente de los Activos titulizados sea inferior al 10% del saldo inicial;
2. En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra o su autorización fuera revocada y no designase nueva sociedad gestora.
3. En la fecha de pago precedente de al menos 6 meses antes del vencimiento final del Fondo o en su caso, el siguiente día hábil.
4. En el caso que la Sociedad Gestora tenga el consentimiento de todos los bonistas y todos aquellos que mantienen contratos existentes con el Fondo.
5. En el supuesto que en la reunión de acreedores aprueben en su mayoría la liquidación anticipada del Fondo.
6. En cualquier fecha de pago a partir del 15 de septiembre de 2025, en la cual U.C.I. opte por la amortización opcional de acuerdo con el Folleto de Emisión.

Con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de los activos titulizados coincidan con aquéllos de los bonos emitidos por el Fondo, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles a la amortización de bonos, de conformidad con la siguiente regla:

1. Los fondos disponibles para la amortización se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie A, en cada fecha de pago hasta completar su total amortización.
2. Finalizada la amortización de la serie A, los fondos disponibles para la amortización se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie B, en cada fecha de pago hasta completar su total amortización.

El desglose por vencimientos previstos de las series de Bonos, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, teniendo en cuenta el calendario de amortización de las operaciones y las amortizaciones anticipadas estimadas se muestra a continuación:

2021	Miles de Euros						
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	Total
Principal	46.909	42.789	38.990	330.617	-	-	459.305

2020	Miles de Euros						
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	Total
Principal	43.808	40.784	37.951	392.457	-	-	515.000

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

El tipo de interés nominal medio de los Bonos, durante el ejercicio 2021, ha sido del 0,20% (0,29% durante el ejercicio 2020), siendo el tipo de interés máximo el 0,30% y el mínimo 0,10% (0,33% y 0,00%, respectivamente, durante el ejercicio 2020). Durante el ejercicio 2021 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización por importe de 905 miles de euros (152 miles de euros en el periodo comprendido entre el 10 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020), de los que 27 miles de euros se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2021 (152 miles de euros durante el ejercicio 2020), estando registrados en el epígrafe "Obligaciones y otros valores emitidos - Intereses y gastos devengados no vencidos" del pasivo corriente del balance.

Durante el ejercicio 2021, no se han devengado gastos de emisión de los Bonos (800 miles de euros en el periodo comprendido entre el 10 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020), que se encuentran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación - Otros gastos de gestión corriente - Otros gastos" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, durante el ejercicio 2021 se han liberado gastos asociados a la emisión por importe de 37 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

En la fecha de desembolso, 10 de noviembre de 2020, el Fondo recibió un préstamo subordinados por parte de U.C.I. por un importe inicial 11.100 miles de euros respectivamente.

El préstamo subordinado por importe de 10.975 miles de euros está destinado a:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo.
2. Financiar parcialmente la adquisición de los Activos (por la diferencia entre el capital nominal total del importe de adquisición de los Préstamos Hipotecarios y la suscripción a los certificados de transmisión hipotecaria y el importe nominal de los bonos).

El préstamo subordinado por importe de 11.100 miles de euros devenga un interés nominal determinado para cada periodo de devengo de intereses que será el mayor entre (i) cero y (ii) la suma de (a) la tasa de interés de referencia EURIBOR a tres meses, o en el caso de no estar disponible, su sustituto (descrito en el apartado 4.8.6, del folleto de emisión, (b) 0,95% hasta el vencimiento final de los bonos.

El préstamo subordinado se amortiza según el siguiente procedimiento: (i) la parte destinada a financiar el Fondo de Reserva se amortizará en cada fecha de pago de los bonos en una cuantía igual a la diferencia existente entre el importe requerido como Fondo de Reserva en las 2 fechas de determinación inmediatamente anteriores a la fecha de pago en cuestión; (ii) la parte destinada a financiar el resto de apartados mencionados anteriormente (gastos de constitución del Fondo, gastos de Devengo de los bonos, adquisición de los Activos y cubrir el desfase temporal en el primer Periodo de Devengo de intereses), se amortizará trimestralmente durante los primeros 5 años desde la fecha de incorporación del Fondo, a medida que el fondo cuente con liquidez.

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

A 31 de diciembre de 2021, el importe de dicho préstamo subordinado asciende a 9.800 miles de euros (11.100 miles de euros al 31 de diciembre de 2020). Durante el ejercicio 2021 se ha producido amortización del préstamo subordinado por importe de 1.300 miles de euros (sin importe registrado por este concepto en el periodo comprendido entre el 10 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020).

Durante el ejercicio 2021 se han devengado intereses por dichos préstamos por importe de 44 miles de euros (7 miles de euros en el periodo comprendido entre el 10 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020), de los que 2 miles de euros se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2021 (7 miles de euros al 31 de diciembre de 2020), estando registrados en el epígrafe de “Deudas con Entidades de Crédito – Intereses y gastos devengados no vencidos” del pasivo del balance.

### **Correcciones de valor por repercusión de pérdidas**

Durante el ejercicio 2021 y en el periodo comprendido entre el 10 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020, el Fondo ha procedido a la imputación, en esta cuenta, de la parte del margen de intermediación negativo correspondiente, obtenido en dicho periodo (véanse Notas 1 y 3-g). A continuación se muestra el movimiento que se ha producido en el saldo de estas correcciones de valor durante el ejercicio 2021 y 2020:

	Miles de Euros	
	2021	2020
<b>Saldos al inicio del ejercicio</b>	(579)	-
Recuperación de ganancias (pérdidas)	(2.288)	(579)
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>(2.867)</b>	<b>(579)</b>



## 8. Ajustes por periodificaciones de pasivo

La composición del saldo de este epígrafe del pasivo del balance al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Comisiones	5	16
Sociedad Gestora	4	15
Administrador	1	2
Agente financiero	1	1
Variable	-	-
Corrección de valor por repercusión de pérdidas (*)	(1)	(2)
Otras comisiones	-	-
Otros	29	111
<b>Saldo al cierre del ejercicio</b>	<b>34</b>	<b>127</b>

(\*) Repercusión de la parte correspondiente del margen de intermediación negativo aplicada a las comisiones con el cedente (comisión variable y comisión de administración) pendientes de liquidar.

Durante los ejercicios 2021 y 2020, el movimiento que se ha producido en el saldo de este epígrafe, tanto por devengo como por pagos realizados, sin considerar el saldo de la cuenta "Otros", ha sido el siguiente:

	Miles de Euros				
	Comisión Sociedad Gestora	Comisión Administración	Comisión Agente Financiero	Comisión Variable	Repercusión de pérdidas
<b>Saldos al 10 de noviembre de 2020</b>	-	-	-	-	-
Importes devengados durante el periodo comprendido entre el 10 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020.	15	2	1	-	(2)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>15</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>(2)</b>
Importes devengados durante el ejercicio 2021	70	23	11	11.199	1
Pagos realizados el 15.03.2021	(33)	(6)	(3)	(5.097)	-
Pagos realizados el 15.06.2021	(24)	(6)	(3)	(2.098)	-
Pagos realizados el 15.09.2021	(24)	(6)	(3)	(2.039)	-
Pagos realizados el 15.12.2021	-	(6)	(2)	(1.965)	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>

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

- Comisión variable / Margen de intermediación financiera

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, remunera a la Entidad Cedente por el proceso de intermediación financiera desarrollado.

La remuneración a la Entidad Cedente consiste en el pago de una remuneración variable y subordinada (el "Margen de intermediación Financiera") que se determinará y devengará al vencimiento de cada periodo trimestral que comprenderá, los tres meses naturales anteriores a cada Fecha de Pago, en una cuantía igual a la diferencia positiva, si la hubiere, entre los ingresos y gastos, incluidas las pérdidas de ejercicios anteriores si las hubiere, devengados por el Fondo de acuerdo con su contabilidad y previos al cierre de cada periodo trimestral.

- Comisión de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora percibirá una comisión de gestión, que se devengará y liquidará trimestralmente por periodos vencidos en cada fecha de pago, igual a un importe correspondiente al 0,02% anual calculado sobre el saldo de bonos de titulización pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos, con un mínimo de 10.000 euros trimestrales y un máximo de 80.000 euros anuales.

- Comisión del Administrador de los Activos titulizados

Se devengará a favor de U.C.I. una comisión fija por su labor de administración de los Préstamos de 6 miles de euros trimestrales, I.V.A. incluido, en cada Fecha de Pago. Si dicha entidad fuera sustituida en su labor de administración de dichos Activos, la entidad sustituta tendrá derecho a recibir una comisión de administración que ocupará el lugar número 11º en el Orden de Prelación de Pagos.

- Comisión del Agente de Pagos

Se devengará a favor del Banco una comisión fija por su labor de agencia financiera de 2 miles de euros trimestrales, I.V.A. incluido, en cada Fecha de Pago.

### **9. Ajustes repercutidos en balance de ingresos y gastos reconocidos**

Este epígrafe del pasivo del balance recoge el importe de las variaciones del valor razonable de los activos clasificados como derivados de cobertura que, conforme a lo dispuesto en la Nota 3-b.iii, deben registrarse en este epígrafe del pasivo de dicho balance. Dichas variaciones se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se produzca su extinción o realización. Su movimiento, durante el ejercicio 2021 y 2020, se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	2021	2020
<b>Saldos al inicio del ejercicio</b>	<b>(2.207)</b>	-
Ajustes repercutidos por coberturas de flujos de efectivo (véase Nota 12)	14.249	(2.207)
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>12.042</b>	<b>(2.207)</b>

### **10. Otros gastos de explotación**

El saldo del epígrafe “Otros gastos de explotación – Servicios exteriores – Servicios de profesionales independientes” de la cuenta de pérdidas y ganancias incluye 7 miles de euros satisfechos por el Fondo en concepto de auditoría de sus cuentas anuales del ejercicio 2021 (7 miles de euros en el ejercicio 2020), único servicio prestado por dicho auditor.

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

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales. Asimismo, durante el ejercicio 2021 y en el periodo comprendido entre el 10 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020, el Fondo no ha realizado pagos significativos a proveedores en operaciones comerciales. En opinión de los Administradores de su Sociedad Gestora, tanto los importes pendientes de pago a proveedores en operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2021 como los pagos realizados a dichos proveedores durante el ejercicio 2021 y en el periodo comprendido entre el 10 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020 cumplen o han cumplido con los límites legales de aplazamiento.

## **11. Situación fiscal**

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

Según se indica en la Nota 3.h, en el ejercicio 2021 y en el periodo comprendido entre el 10 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no ha procedido liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios.

## **12. Derivados de cobertura**

El Fondo formalizó un contrato de permuta financiera de intereses con Banco Santander, S.A., en virtud del cual, la contraparte paga al Fondo una cantidad igual al importe nominal de referencia del Saldo de Principal Pendiente de los Préstamos Hipotecarios multiplicado por el EURIBOR aplicado a los Bonos de Titulización en base al número de días transcurridos en el periodo de interés dividido por 360, y el Fondo paga a la contraparte una cantidad igual importe nominal de referencia del Saldo de Principal Pendiente de los Préstamos Hipotecarios multiplicado por el interés fijo entre el (0,26%) y el (0,06%), calculado en base al número de días transcurridos en el periodo de interés dividido por 360.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las hipótesis de valoración del swap son las que se indican en el cuadro siguiente:

	2021	2020
Precio (miles de euros)	12.001	(2.336)
Nominal swap (miles de euros)	n/a	n/a
Tipo interés medio bonos	n/a	n/a
Tipo interés medio préstamos	0,96%	1,15%
Tasa de amortización anticipada	7,18%	5,62
Fallidos acumulados	-	-
Impagados (mora a más de 3 meses)	0,05	0,04
Última fecha de liquidación	15/09/2025	15/09/2025

La finalidad de la permuta financiera es asegurar la estructura financiera del Fondo. Los flujos que se cubren con la permuta financiera son aquellos que se han generado por el nominal de la permuta. Mediante la permuta, el Fondo se asegura recibir de la contraparte los intereses calculados con el tipo de interés medio ponderado de los bonos más un margen, a cambio de pagar los intereses recibidos de los activos sobre el nominal de la permuta.

Siendo así, se considera que la cobertura es eficaz porque se asegura que los flujos que se pagan por los pasivos cubiertos no difieran, con la base del nominal de la permuta, de los que se cobran por los activos cubiertos.

Asimismo, y realizando un análisis retrospectivo, la cobertura es eficaz pues los flujos pagados y cobrados por la contrapartida de la permuta financiera, se sitúan dentro del rango del 80-125% de los flujos cobrados y pagados de los activos y pasivos del Fondo.

El resultado neto de este contrato, correspondiente al ejercicio 2021, ha sido una pérdida por importe de 985 miles de euros (129 miles de euros de gasto en el periodo comprendido entre el 10 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020), que figuran registrados en el epígrafe "Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)" de la cuenta de pérdidas y ganancias, de los que 41 miles de euros estaban pendientes de pago al 31 de diciembre de 2021 (129 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) estando registrados en el epígrafe "Pasivos financieros a corto plazo – Derivados – Derivados de cobertura" del pasivo corriente del balance.

Para la valoración de swap, la Sociedad gestora del Fondo parte de los datos que se han remitido a Banco de España donde se recogen los "Niveles internos de calidad crediticia". Estos niveles tienen asociados PD, LGD y niveles de S&P para cada tipo de activo originado por Banco Santander (préstamo al consumo, préstamo hipotecario, préstamo a empresas, instituciones...).

La PD considera deudores en mora cuyo periodo en morosidad han sobrepasado los 90 días o sobre los que Banco Santander tiene serias dudas de que puedan afrontar sus deudas (morosidad subjetiva) (Basilea II).

La LGD mide la severidad de la pérdida incurrida por el deudor definido en el párrafo anterior (Basilea II).

Por otro lado, partiendo de la calificación en el momento actual de los bonos, se evalúa la probabilidad de fallido de los activos que han sido cedidos al fondo y están respaldando a dichos bonos, multiplicando el peso relativo de los bonos por su probabilidad de fallido. Para cada calificación de los bonos otorgada por una Agencia de Calificación existe una probabilidad de fallido a 1 año. Obtenemos, por tanto, la probabilidad de fallido de los activos representados por unos bonos que han sido calificados por las Agencias.

Esa probabilidad de fallido del párrafo de arriba lleva asociada una calificación implícita de parte de las Agencias de Calificación. Con dicha calificación y la matriz de transición publicada por las Agencias de Calificación, se infiere el comportamiento de la cartera desde un punto de vista de impago.

La matriz de transición informa al mercado sobre el comportamiento a 1 año de la probabilidad de fallido de un activo financiero según su calificación en el momento del análisis.

Aplicando sucesivamente la matriz de transición sobre un momento concreto, es decir, el momento de valoración del swap, se obtiene una curva de fallido acumulada. Esta curva de fallido acumulada será la empleada, junto con la curva de tasa de amortización anticipada, para el cálculo de los flujos futuros de los activos que afectarán al pago de principal, intereses y saldo neto del swap.

A continuación, se presenta un desglose, por tipos de riesgos cubiertos, del valor razonable activo de los derivados designados como de cobertura contable, al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Coberturas de flujos de efectivo	12.042	(2.207)
	<b>12.042</b>	<b>(2.207)</b>

### **13. Gestión del riesgo**

Los mayores requerimientos de información y transparencia a los mercados y los últimos desarrollos normativos han anticipado la necesidad de disponer de sistemas de gestión de información que permitan analizar y anticipar cualquier problemática en relación con la calidad de las carteras.

La función de gestión de riesgos se realiza por la Sociedad Gestora. Para ello dispone de información remitida con una periodicidad mensual por parte de la Entidad Cedente, lo que le reporta información exhaustiva de cara al seguimiento de las carteras de activos titulizados.

El Fondo está expuesto a diversos riesgos que se detallan a continuación:

#### **1. Riesgo de Crédito**

Surge por la posibilidad de morosidad o incumplimiento por parte de los deudores de sus obligaciones financieras en los préstamos que conforman la cartera titulizada. Los titulares de los bonos emitidos con cargo al Fondo corren con el riesgo de impago de los préstamos agrupados en el mismo.

No obstante lo anterior, el Fondo dispone de mecanismos minimizadores de este riesgo como es el Fondo de Reserva descrito en la Nota 5, constituido para hacer frente a posibles impagos de los deudores y las dotaciones a provisiones que realiza el Fondo, que se realizan en virtud de la experiencia de impago de los deudores, siguiendo unos calendarios establecidos, todo ello según la normativa vigente del Banco de España.

La información relativa a la morosidad y al importe pendiente de los activos titulizados del Fondo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se presenta en los cuadros A y D, respectivamente, del estado S.05.1 del Anexo. Asimismo, la información relativa al Fondo de Reserva al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se presenta en el cuadro A del estado S.05.3 del Anexo.

## 2. Riesgo de liquidez

Surge por la posibilidad de incumplimiento por parte del Fondo para atender al pago de los Bonos de titulización emitidos y el resto de los pasivos del Fondo, de acuerdo con el orden de prelación de pagos establecida. Con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de los activos titulizados coincidan con los flujos de los bonos en circulación, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles procedentes de los cobros de principal e intereses de dichos activos a la amortización de bonos.

El Fondo dispone de un Fondo de Reserva descrito en la Nota 5, que se aplica, en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el orden de prelación de pagos establecida.

La información relativa al principal e intereses de los Bonos de titulización emitidos por el Fondo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se presenta en los cuadros A y B, respectivamente, del estado S.05.2 del Anexo. Asimismo, la información relativa al Fondo de Reserva al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se presenta en el cuadro A del estado S.05.3 del Anexo.

## 3. Riesgo de Mercado (riesgo de tipo de interés)

Este riesgo incluye el resultante de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos del fondo. Es decir, que parte de los préstamos de la cartera titulizada se encuentran sujetos a tipos de interés y a periodos de revisión y liquidación diferentes al tipo de interés variable que se aplica a los bonos emitidos.

La información relativa a los tipos de interés de los activos y pasivos del Fondo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se presenta, respectivamente, en el cuadro E del estado S.05.1 y en el cuadro B del estado S.05.2 del Anexo.

## 4. Riesgo de Concentración

Tal y como se detalla en el Folleto informativo, el Fondo no tiene riesgos por las siguientes concentraciones: volumen de créditos, mezcla de créditos, antigüedad de los créditos, concentración geográfica, económica, saldo vivo de deudor, etc. Por lo tanto, el Fondo no presenta riesgo de concentración, no asumiendo riesgos por este concepto.

La distribución geográfica según la región o comunidad donde se ubica el inmueble objeto de la garantía hipotecaria a 31 de diciembre de 2021 y 2020 se presenta en el cuadro F del estado S.05.1 del Anexo.

Ante la situación derivada del Covid-19, la Sociedad Gestora activó los planes de contingencia necesarios que han favorecido a controlar la exposición a dichos riesgos. Estas acciones han permitido que el Fondo pueda continuar su actividad, sin poner con ello en situación crítica la actividad del mismo.

#### 14. Liquidaciones intermedias

A continuación se detallan los cobros y pagos realizados por el Fondo durante ejercicio 2021 y en el periodo comprendido entre el 10 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020:

	2021 (miles de euros)		2020 (miles de euros)	
	Real		Real	
	Período	Acumulado	Período	Acumulado
<b>Liquidación de cobros y pagos del período</b>				
<b>Activos titulizados clasificados en el Activo:</b>				
Cobros por amortizaciones ordinarias	15.819	17.146	1.327	1.327
Cobros por amortizaciones anticipadas	36.995	41.935	4.940	4.940
Cobros por intereses ordinarios	10.386	11.053	667	667
Cobros por intereses previamente impagados	-	-	-	-
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	-	-	-	-
Otros cobros en especie	-	-	-	-
Otros cobros en efectivo	135	528.706	528.571	528.571
<b>Series emitidas clasificadas en el Pasivo:</b>				
Pagos por amortización ordinaria (Serie A)	(55.695)	(55.695)	-	-
Pagos por amortización ordinaria (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por amortización ordinaria (Serie C)	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios (Serie A)	(781)	(781)	-	-
Pagos por intereses ordinarios (Serie B)	(114)	(114)	-	-
Pagos por intereses ordinarios (Serie C)	(136)	(136)	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie A)	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie C)	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones previamente impagadas (Serie A)	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones previamente impagadas (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones previamente impagadas (Serie C)	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie A)	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie C)	-	-	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	(1.300)	(1.300)	-	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	(49)	(49)	-	-
Otros pagos del período	(12.429)	(528.128)	(515.699)	(515.699)

Los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han formulado las presentes cuentas anuales sin incluir, en el cuadro anterior, la información contractual sobre los cobros y pagos que estaban previstos en el folleto del Fondo, atendiendo a la enorme dificultad práctica de su elaboración por la antigüedad del Fondo y a la posibilidad dada por el regulador en base a dicha impracticabilidad. No obstante lo anterior, a continuación se muestra la comparativa, entre la situación inicial y la actual, de ciertas tasas e hipótesis asociadas a los activos y pasivos del Fondo:

	Tasas e Hipótesis	
	Situación Actual	Situación Inicial
<b>Activos:</b>		
Tipo de interés medio de la cartera	0,96%	1,21%
Tasa de amortización anticipada (hipótesis)	7,18%	4,50%
Tasa de fallidos (hipótesis)	0,00%	0,00%
Tasa de recuperación de fallidos (hipótesis)	0,00%	0,00%
Tasa de morosidad (hipótesis)	0,05%	1,25%
Loan to value medio	61,04%	66,20%
Vida media de los activos	24,34	25,52
Fecha de liquidación anticipada del fondo (hipótesis)	15/09/2025	15/09/2025

A continuación, se desglosan, por fechas de pago, los Informes de pago publicados por el Fondo el ejercicio 2021, no existiendo fechas de pago durante el periodo comprendido entre el 10 de noviembre y 31 de diciembre de 2020:

	<b>15.03.2021</b>	<b>15.06.2021</b>	<b>15.09.2021</b>	<b>15.12.2021</b>
Gastos ordinarios	35.273,97	25.176,81	24.462,97	0,00
Gastos extraordinarios	3.820,59	12.626,47	3.181,50	28.591,50
Liquidación Swap	324.365,08	258.814,47	252.881,66	237.536,68
Intereses Bonos Serie A	290.542,40	172.553,84	160.506,96	157.450,95
Intereses Bonos Serie B	38.511,22	25.448,98	24.858,40	24.978,06
Fondo de Reserva	9.988.625,52	9.705.417,43	9.428.140,74	9.186.106,89
Amortización Bonos Serie A	15.568.687,93	14.160.398,80	13.863.832,96	12.101.711,02
Intereses Bonos Serie C	44.866,55	30.649,15	30.136,60	30.146,65
Amortización Bonos Serie C	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses Préstamo Subordinado	16.762,85	11.191,87	10.694,95	10.326,19
Amortización Préstamo Subordinado	366.109,02	323.492,71	330.365,41	280.019,63
Comisión administración UCI	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
Exceso de margen financiero	5.096.377,56	2.097.522,20	2.039.480,44	1.964.967,00
<b>Total</b>	<b>31.779.942,69</b>	<b>26.829.292,73</b>	<b>26.174.542,59</b>	<b>24.027.834,57</b>

## Fondo de Titulización, RMBS PRADO VII

Informe de Gestión correspondiente  
al ejercicio anual terminado el 31  
de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

### A) EVOLUCIÓN DEL FONDO

#### 1.- **ACTIVOS TITULIZADOS (AT's)**

ACTIVOS TITULIZADOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	4.244	4.002
4.002 Saldo pendiente de amortizar AT's:	515.000.000	455.919.000
Importes unitarios AT'S vivos:	121.347,79	113.922,79
Tipo de interés:	1,21%	0,96%

#### 1.1 Movimientos de la cartera

Las tasas de amortización anticipada del Fondo desde su fecha de Constitución son:

AÑO	TASA ACUMULADA DESDE CONSTITUCIÓN
2020	5,62%
2021	7,18%

#### 1.2 Morosidad

Total Impagados	Nº de activos	Importe impagado				Principal pendiente no vencido	Otros importes	Deuda Total
		Principal pendiente vencido	Intereses devengados en contabilidad	Intereses interrumpidos en contabilidad	Total			
Hasta 1 mes	12	3.000	2.000		5.000	1.402.000		1.407.000
De 1 a 3 meses	2	1.000			1.000	164.000		165.000
De 3 a 6 meses	1		1.000		1.000	91.000		92.000
De 6 a 9 meses	2	1.000	2.000		3.000	118.000		121.000
De 9 a 12 meses					0			0
Más de 12 años					0			0
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>0</b>	<b>10.000</b>	<b>1.775.000</b>	<b>0</b>	<b>1.785.000</b>



## 2.- BONOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS (BTA'S)

El importe total de los Bonos que se emiten es de QUINIENTOS QUINCE MILLONES DE EUROS (515.000.000 €) (515.000.000 €), representado por CINCO MIL CIENTO TREINTA Y DOS (5.132) Bonos de cien mil EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno de ellos, distribuidos en tres (3) Series de Bonos correspondiendo al siguiente importe nominal total: Serie A, con un importe nominal total de CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS MIL EUROS (442.900.000 €), está constituida por CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTINUEVE (4.429) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno, la Serie B, con un importe nominal total de TREINTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL EUROS (38.600.000 €), está constituida por TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS (386) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno y la Serie C, con un importe nominal total de TREINTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (33.500.000 €), está constituida por TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO (335) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

La vida media de los Bonos a 31/12/2021 es la siguiente:

Bonos	Vida Media
Serie A	2,80
Serie B	3,75
Serie C	3,75

Las cantidades serán abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 15 de marzo, junio, septiembre y de diciembre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles.

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a EURIBOR a tres meses, más un margen del 0,70% para los Bonos de la Serie A, más un margen del 0,80% para los Bonos de la Serie B y más un margen 0,90% para los Bonos de la Serie C.

### CALIFICACIONES DE LOS BONOS

Serie	Denominación serie	Agencia de calificación crediticia	Calificación		
			Situación actual	Situación cierre anual anterior	Situación inicial
ES0305508006	SERIE A	FITCH	AAA	AAA	AAA
ES0305508006	SERIE A	MDY	Aa2	Aa2	Aa2
ES0305508006	SERIE A	SCO	AAA	AAA	AAA
ES0305508014	SERIE B	FITCH	A+	A+	A+
ES0305508014	SERIE B	MDY	Baa3	Baa3	Baa3
ES0305508014	SERIE B	SCO	A-	A-	A-
ES0305508022	SERIE C	FITCH	NR	NR	NR
ES0305508022	SERIE C	MDY	NR	NR	NR
ES0305508022	SERIE C	SCO	NR	NR	NR

## II. VALORES EMITIDOS POR EL FONDO

Serie	Denominación serie	Situación actual			Situación cierre anual anterior			Situación inicial		
		Nº Pasivos emitidos	Nominal Unitario	Principal pendiente	Nº Pasivos emitidos	Nominal Unitario	Principal pendiente	Nº Pasivos emitidos	Nominal Unitario	Principal pendiente
ES0305508006	SERIE A	4.429	87.000	387.205.000	4.429	100.000	442.900.000	4.429	100.000	442.900.000
ES0305508014	SERIE B	386	100.000	38.600.000	386	100.000	38.600.000	386	100.000	38.600.000
ES0305508022	SERIE C	335	100.000	33.500.000	335	100.000	33.500.000	335	100.000	33.500.000
<b>Total</b>		<b>5.150</b>		<b>459.305.000</b>	<b>5.150</b>		<b>515.000.000</b>	<b>5.150</b>		<b>515.000.000</b>

### **B) FACTORES QUE HAN INFLUIDO EN LOS FLUJOS DE TESORERÍA GENERADOS Y APLICADOS EN EL EJERCICIO.**

Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos. Durante el ejercicio el Fondo ha abonado los importes correspondientes en concepto de comisiones a terceros, descritos y fijados conforme a los Contratos y a la Escritura de Constitución que rigen el funcionamiento del Fondo.

### **C) MECANISMOS DE COBERTURA DE RIESGOS.**

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió un préstamo subordinado de la entidad cedente por un importe de 11.100.000 Euros que se destinó a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y a financiar parcialmente la adquisición de los Activos.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, dotó con cargo al Préstamo Subordinado un Fondo de Reserva.

El Fondo de Reserva estuvo dotado inicialmente con 10.300.000 euros, equivalente al 2% del importe inicial de los Activos.

El Nivel Requerido del Fondo de Reserva en cada momento se detalla a continuación: el Fondo de Reserva se dotará en cada Fecha de Pago por un importe del 2% del Principal Pendiente de los Activos en cada Fecha de Determinación, con un importe mínimo del Fondo Reserva del 0,25% del importe inicial de los Activos.

Mediante la Permuta Financiera de Intereses, el Fondo realizará pagos al Santander calculados sobre el tipo de interés fijo de -0,2240% sobre el saldo vivo de los préstamos hipotecarios a tipo fijo y tipo mixto no morosos (mientras estén en su periodo fijo) y, como contrapartida, el Santander realizará pagos al Fondo calculados sobre el Tipo de Interés Nominal medio ponderado de las Series de los Bonos.

### **D) PERSPECTIVAS DE FUTURO.**

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente los Derechos de Crédito que agrupa. Así mismo de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución, el Fondo puede liquidarse anticipadamente cuando el importe del Saldo Vivo de los Derechos de Crédito pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del Saldo Vivo inicial, siempre y cuando puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad todas y cada una de las obligaciones de pago derivadas de los Bonos emitidos. En todo caso, la extinción del Fondo se producirá en la Fecha de Vencimiento Legal (15 de marzo de 2056).

Durante el ejercicio 2021, se espera un crecimiento de la economía española del 4,6%, según estudios del FMI. Para los próximos años 2022 y 2023, los expertos calculan crecimientos de alrededor del 5,5%

y 4,9% respectivamente. Se podría volver a niveles de actividad anteriores a la pandemia en los inicios de 2023.

La rápida y elevada vacunación de la población española ha producido una disminución de la tensión sanitaria y un incremento de la movilidad, lo que supone un aumento del consumo privado y del turismo. Se espera también una mejora inversión, siempre y cuando se apoye en una disminución de los precios de las materias primas, en la agilización de las cadenas de producción y el correcto reparto de los fondos europeos para conseguir objetivos estructurales en la economía española.

Vida media y amortización final de los Bonos de cada Serie estimadas al 31.12.2021 según diferentes hipótesis de tasas de amortización anticipada de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca:

TACP	3%	7,18%	8%
<b>Bonos Serie A</b>			
Vida media (años)	3,01	2,80	2,60
Vencimiento final	sep-25	sep-25	sep-25
<b>Bonos Serie B</b>			
Vida media (años)	3,75	3,75	3,75
Vencimiento final	sep-25	sep-25	sep-25
<b>Bonos Serie C</b>			
Vida media (años)	3,75	3,75	3,75
Vencimiento final	sep-25	sep-25	sep-25

#### **E) PRELACION DE PAGOS.**

A continuación, detallamos los pagos realizados en las cuatro fechas de pago de 2021:

	Marzo 2021	Junio 2021	Septiembre 2021	Diciembre 2021
Gastos ordinarios	35.273,97	25.176,81	24.462,97	0,00
Gastos extraordinarios	3.820,59	12.626,47	3.181,50	28.591,50
Liquidación Swap	324.365,08	258.814,47	252.881,66	237.536,68
Intereses Bonos Serie A	290.542,40	172.553,84	160.506,96	157.450,95
Intereses Bonos Serie B	38.511,22	25.448,98	24.858,40	24.978,06
Fondo de Reserva	9.988.625,52	9.705.417,43	9.428.140,74	9.186.106,89
Amortización Bonos Serie A	15.568.687,93	14.160.398,80	13.863.832,96	12.101.711,02
Intereses Bonos Serie C	44.866,55	30.649,15	30.136,60	30.146,65
Amortización Bonos Serie C	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses Préstamo Subordinado	16.762,85	11.191,87	10.694,95	10.326,19
Amortización Préstamo Subordinado	366.109,02	323.492,71	330.365,41	280.019,63
Comisión administración UCI	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
Exceso de margen financiero	5.096.377,56	2.097.522,20	2.039.480,44	1.964.967,00
<b>Total</b>	<b>31.779.942,69</b>	<b>26.829.292,73</b>	<b>26.174.542,59</b>	<b>24.027.834,57</b>

**F) INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES EN OPERACIONES COMERCIALES**

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la Memoria (véase Nota 10).

**G) HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO**

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2021, y hasta la formulación de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho significativo no descrito en las restantes notas de esta memoria que tenga un efecto significativo en estas cuentas anuales.

Denominación Fondo: FT RMBS PRADO VII

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2021

Entidades cedentes de los activos titulizados:

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO A

Ratios (%)	Situación actual 31/12/2021								Situación cierre anual anterior 31/12/2020								Hipótesis iniciales folleto/escritura							
	Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada		Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada		Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada	
Participaciones hipotecarias	0380		0400		0420		0440		1380		1400		1420		1440		2380		2400		2420		2440	
Certificados de transmisión de hipoteca	0381	0,05	0401	0,00	0421		0441	7,18	1381	0,04	1401	0,00	1421		1441	5,62	2381	1,25	2401		2421		2441	4,50
Préstamos hipotecarios	0382		0402		0422		0442		1382		1402		1422		1442		2382		2402		2422		2442	
Cédulas hipotecarias	0383		0403		0423		0443		1383		1403		1423		1443		2383		2403		2423		2443	
Préstamos e promotores	0384		0404		0424		0444		1384		1404		1424		1444		2384		2404		2424		2444	
Préstamos e PYMES	0385		0405		0425		0445		1385		1405		1425		1445		2385		2405		2425		2445	
Préstamos e empresas	0386		0406		0426		0446		1386		1406		1426		1446		2386		2406		2426		2446	
Préstamos corporativos	0387		0407		0427		0447		1387		1407		1427		1447		2387		2407		2427		2447	
Cédulas territoriales	0388		0408		0428		0448		1388		1408		1428		1448		2388		2408		2428		2448	
Bonos de tesorería	0389		0409		0429		0449		1389		1409		1429		1449		2389		2409		2429		2449	
Deuda subordinada	0390		0410		0430		0450		1390		1410		1430		1450		2390		2410		2430		2450	
Créditos AAPP	0391		0411		0431		0451		1391		1411		1431		1451		2391		2411		2431		2451	
Préstamos consumo	0392		0412		0432		0452		1392		1412		1432		1452		2392		2412		2432		2452	
Préstamos automoción	0393		0413		0433		0453		1393		1413		1433		1453		2393		2413		2433		2453	
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	0394		0414		0434		0454		1394		1414		1434		1454		2394		2414		2434		2454	
Cuentas a cobrar	0395		0415		0435		0455		1395		1415		1435		1455		2395		2415		2435		2455	
Derechos de crédito futuros	0396		0416		0436		0456		1396		1416		1436		1456		2396		2416		2436		2456	
Bonos de titulización	0397		0417		0437		0457		1397		1417		1437		1457		2397		2417		2437		2457	
Cédulas internacionalización	0398		0418		0438		0458		1398		1418		1438		1458		2398		2418		2438		2458	
Otros	0399		0419		0439		0459		1399		1419		1439		1459		2399		2419		2439		2459	

<b>S.05.1</b>
Denominación Fondo: FT RMBS PRADO VII
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2021
Entidades cedentes de los activos titulizados:

**INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS**
**CUADRO B**

Total Impagados (miles de euros)	Nº de activos		Importe impagado								Principal pendiente no vencido		Otros importes		Deuda Total	
			Principal pendiente vencido		Intereses devengados en contabilidad		Intereses interrumpidos en contabilidad		Total							
Hasta 1 mes	0460	12,00	0467	3	0474	2	0481		0488	5	0495	1.402	0502		0509	1.407
De 1 a 3 meses	0461	2,00	0468	1	0475		0482		0489	1	0496	164	0503		0510	165
De 3 a 6 meses	0462	1,00	0469		0476	1	0483		0490	1	0497	91	0504		0511	92
De 6 a 9 meses	0463	2,00	0470	1	0477	2	0484		0491	3	0498	118	0505		0512	121
De 9 a 12 meses	0464		0471		0478		0485		0492	0	0499		0506		0513	0
Más de 12 meses	0465		0472		0479		0486		0493	0	0500		0507		0514	0
<b>Total</b>	<b>0466</b>	<b>17,00</b>	<b>0473</b>	<b>5</b>	<b>0480</b>	<b>5</b>	<b>0487</b>	<b>0</b>	<b>0494</b>	<b>10</b>	<b>0501</b>	<b>1.775</b>	<b>0508</b>	<b>0</b>	<b>1515</b>	<b>1.785</b>

Impagados con garantía real (miles de euros)	Nº de activos		Importe impagado							Principal pendiente no vencido	Otros importes	Deuda Total		Valor garantía	Valor Garantía con Tasación > 2 años		% Deuda / v. Tasación					
			Principal pendiente vencido		Intereses devengados en contabilidad		Intereses interrumpidos en contabilidad		Total													
Hasta 1 mes	0515	12,00	0522	3	0529	2	0536		0543	5	0550	1.402	0557		0564	1.407	0571	2.502	0578	2.502	0584	56,24
De 1 a 3 meses	0516	2,00	0523	1	0530		0537		0544	1	0551	164	0558		0565	165	0572	524	0579	524	0585	31,49
De 3 a 6 meses	0517	1,00	0524		0531	1	0538		0545	1	0552	91	0559		0566	92	0573	175	0580	175	0586	52,57
De 6 a 9 meses	0518	2,00	0525	1	0532	2	0539		0546	3	0553	118	0560		0567	121	0574	246	0581	246	0587	49,19
De 9 a 12 meses	0519		0526		0533		0540		0547	0	0554		0561		0568	0	0575		0582		0588	0,00
Más de 12 meses	0520		0527		0534		0541		0548	0	0555		0562		0569	0	0576		0583		0589	0,00
<b>Total</b>	<b>0521</b>	<b>17,00</b>	<b>0528</b>	<b>5</b>	<b>0535</b>	<b>5</b>	<b>0542</b>	<b>0</b>	<b>0549</b>	<b>10</b>	<b>0556</b>	<b>1.775</b>	<b>0563</b>	<b>0</b>	<b>0570</b>	<b>1.785</b>	<b>0577</b>	<b>3.447</b>			<b>0590</b>	<b>51,78</b>

<b>5.05.1</b>
Denominación Fondo: FT RMBS PRADO VII
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2021
Entidades cedentes de los activos titulizados:

**INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS**

**CUADRO C**

Vida residual de los activos titulizados (miles de euros)	Principal pendiente					
	Situación actual 31/12/2021		Situación cierre anual anterior 31/12/2020		Situación inicial 05/11/2020	
Inferior a 1 año	0600	9	1600		2600	
Entre 1 y 2 años	0601	21	1601	43	2601	46
Entre 2 y 3 años	0602	189	1602	22	2602	26
Entre 3 y 4 años	0603	190	1603	258	2603	256
Entre 4 y 5 años	0604	314	1604	128	2604	150
Entre 5 y 10 años	0605	5.523	1605	4.649	2605	4.614
Superior a 10 años	0606	449.673	1606	503.633	2606	509.908
<b>Total</b>	<b>0607</b>	<b>455.919</b>	<b>1607</b>	<b>508.733</b>	<b>2607</b>	<b>515.000</b>
Vida residual media ponderada (años)	0608	24,34	1608	25,37	2608	25,52

Antigüedad	Principal pendiente					
	Situación actual 31/12/2021		Situación cierre anual anterior 31/12/2020		Situación inicial 05/11/2020	
Antigüedad media ponderada (años)	0609	5,15	1609	4,08	2609	3,95

S.05.1

Denominación Fondo: FT RMBS PRADO VII

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2021

Entidades cedentes de los activos titulizados:

## INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

## CUADRO D

Importe pendiente activos titulizados / Valor garantía (miles de euros)	Situación actual 31/12/2021				Situación cierre anual anterior 31/12/2020				Situación inicial 05/11/2020			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
0% - 40%	0620	1.157,00	0630	103.200	1620	1.051,00	1630	98.003	2620	818,00	2630	69.061
40% - 60%	0621	882,00	0631	105.373	1621	953,00	1631	117.348	2621	1.005,00	2631	124.900
60% - 80%	0622	1.147,00	0632	141.408	1622	1.122,00	1632	145.776	2622	1.268,00	2632	164.879
80% - 100%	0623	816,00	0633	105.938	1623	1.091,00	1633	147.606	2623	1.153,00	2633	156.160
100% - 120%	0624		0634		1624		1634		2624		2634	
120% - 140%	0625		0635		1625		1635		2625		2635	
140% - 160%	0626		0636		1626		1636		2626		2636	
superior al 160%	0627		0637		1627		1637		2627		2637	
Total	0628	4.002,00	0638	455.919	1628	4.217,00	1638	508.733	2628	4.244,00	2638	515.000
Media ponderada (%)	0639	61,04	0649		1639	63,53	1649		2639	66,20	2649	



<b>S.05.1</b>
Denominación Fondo: FT RMBS PRADO VII
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2021
Entidades cedentes de los activos titulizados:

<b>INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS</b>
---

<b>CUADRO E</b>
-----------------

Tipos de Interés de los activos titulizados (%)	Situación actual 31/12/2021		Situación cierre anual anterior 31/12/2020		Situación inicial 05/11/2020	
Tipo de Interés medio ponderado	0650	0,96	1650	1,15	2650	1,21
Tipo de Interés nominal máximo	0651	3,26	1651	3,60	2651	3,60
Tipo de Interés nominal mínimo	0652	0,24	1652	0,26	2652	0,28

S.05.1

Denominación Fondo: FT RMBS PRADO VII
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2021
Entidades cedentes de los activos titulizados:

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO F

Distribución geográfica activos titulizados (miles de euros)	Situación actual 31/12/2021				Situación cierre anual anterior 31/12/2020				Situación inicial 05/11/2020			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
Andalucía	0660	1.005,00	0683	99.112	1660	1.057,00	1683	110.094	2660	1.060,00	2683	111.047
Aragón	0661	69,00	0684	6.104	1661	70,00	1684	6.447	2661	70,00	2684	6.474
Asturias	0662	15,00	0685	1.155	1662	15,00	1685	1.209	2662	15,00	2685	1.214
Baleares	0663	108,00	0686	13.217	1663	112,00	1686	14.546	2663	114,00	2686	14.879
Canarias	0664	185,00	0687	17.789	1664	196,00	1687	19.697	2664	196,00	2687	19.767
Cantabria	0665	23,00	0688	1.936	1665	23,00	1688	2.008	2665	23,00	2688	2.013
Castilla-León	0666	18,00	0689	1.006	1666	19,00	1689	1.139	2666	19,00	2689	1.149
Castilla La Mancha	0667	105,00	0690	10.695	1667	112,00	1690	11.982	2667	112,00	2690	12.019
Cataluña	0668	732,00	0691	98.299	1668	782,00	1691	112.111	2668	788,00	2691	113.384
Ceuta	0669		0692		1669		1692		2669		2692	
Extremadura	0670	22,00	0693	1.915	1670	24,00	1693	2.173	2670	25,00	2693	2.205
Galicia	0671	59,00	0694	5.015	1671	61,00	1694	5.338	2671	61,00	2694	5.356
Madrid	0672	1.179,00	0695	155.082	1672	1.253,00	1695	174.021	2672	1.266,00	2695	176.960
Melilla	0673		0696		1673		1696		2673		2696	
Murcia	0674	44,00	0697	2.372	1674	45,00	1697	2.546	2674	46,00	2697	2.619
Navarra	0675	4,00	0698	192	1675	4,00	1698	200	2675	4,00	2698	200
La Rioja	0676	5,00	0699	363	1676	5,00	1699	376	2676	5,00	2699	377
Comunidad Valenciana	0677	412,00	0700	39.396	1677	422,00	1700	42.481	2677	423,00	2700	42.954
País Vasco	0678	17,00	0701	2.271	1678	17,00	1701	2.365	2678	17,00	2701	2.383
Total España	0679	4.002,00	0702	455.919	1679	4.217,00	1702	508.733	2679	4.244,00	2702	515.000
Otros países Unión Europea	0680		0703		1680		1703		2680		2703	
Resto	0681		0704		1681		1704		2681		2704	
Total general	0682	4.002,00	0705	455.919	1682	4.217,00	1705	508.733	2682	4.244,00	2705	515.000

S.05.1
Denominación Fondo: FT RMBS PRADO VII
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2021
Entidades cedentes de los activos titulizados:

**INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS**

**CUADRO G**

Concentración	Situación actual 31/12/2021				Situación cierre anual anterior 31/12/2020				Situación inicial 05/11/2020			
	Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE	
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	0710	1,34			1710	1,23			2710	1,22		
Sector	0711		0712		1711		1712		2711		2712	

S.05.2

Denominación Fondo: FT RMBS PRADO VII

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2021

Mercados de cotización de los valores emitidos:

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO A

(miles de euros)		Situación actual 31/12/2021			Situación cierre anual anterior 31/12/2020			Situación inicial 05/11/2020		
Serie	Denominación serie	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario (€)	Principal pendiente	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario (€)	Principal pendiente	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario (€)	Principal pendiente
		0720	0721	0722	1720	1721	1722	2720	2721	2722
ES0305508022	BONO SERIE C	335	100.000	33.500	335	100.000	33.500	335	100.000	33.500
ES0305508014	BONOS SERIE B	386	100.000	38.600	386	100.000	38.600	386	100.000	38.600
ES0305508006	BONOS SERIE A	4.429	87.000	387.205	4.429	100.000	442.900	4.429	100.000	442.900
<b>Total</b>		<b>0723</b>	<b>5.150</b>	<b>0724</b> 459.305	<b>1723</b>	<b>5.150</b>	<b>1724</b> 515.000	<b>2723</b>	<b>5.150</b>	<b>2724</b> 515.000

S.05.2
Denominación Fondo: FT RMBS PRADO VII
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Periodo de la declaración: 31/12/2021
Mercados de cotización de los valores emitidos:

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

**CUADRO B**

(miles de euros)			Intereses						Principal pendiente		Total Pendiente	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas					
Serie	Denominación serie	Grado de subordinación	Índice de referencia	Margen	Tipo aplicado	Intereses Acumulados	Intereses impagados	Serie devenga intereses en el periodo	Principal no vencido	Principal impagado							
			0730	0731	0732	0733	0734	0735	0742	0736	0737	0738	0739				
ES0305508022	BONO SERIE C	S	E3M	0,90	0,30	5		SI	33.500			33.505					
ES0305508014	BONOS SERIE B	S	E3M	0,80	0,20	4		SI	38.600			38.604					
ES0305508006	BONOS SERIE A	NS	E3M	0,70	0,10	18		SI	387.205			387.223					
<b>Total</b>						0740	27	0741	0	0743	459.305	0744	0	0745	459.332	0746	0

	Situación actual 31/12/2021		Situación cierre anual anterior 31/12/2020		Situación inicial 05/11/2020	
Tipo de interés medio ponderado de las obligaciones y otros valores emitidos (%)	0747	0,11	0748	0,21	0749	0,21

S.05.2
Denominación Fondo: FT RMBS PRADO VII
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Periodo de la declaración: 31/12/2021
Mercados de cotización de los valores emitidos:

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

**CUADRO C**

(miles de euros)		Situación actual 31/12/2021								Situación periodo comparativo anterior 31/12/2020							
Serie	Denominación serie	Amortización principal				Intereses				Amortización principal				Intereses			
		Pagos del periodo		Pagos acumulados		Pagos del periodo		Pagos acumulados		Pagos del periodo		Pagos acumulados		Pagos del periodo		Pagos acumulados	
		0750	0751	0752	0753	1750	1751	1752	1753								
ES0305508022	BONO SERIE C			30	136												
ES0305508014	BONOS SERIE B			25	114												
ES0305508006	BONOS SERIE A	12.102	55.695	157	782												
<b>Total</b>		0754	12.102	0755	55.695	0756	212	0757	1.032	1754	0	1755	0	1756	0	1757	0

S.05.2
Denominación Fondo: FT RMBS PRADO VII
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Periodo de la declaración: 31/12/2021
Mercados de cotización de los valores emitidos:

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

**CUADRO D**

Serie	Denominación Serie	Fecha último cambio de calificación crediticia	Agencia de calificación crediticia (2)	Calificación		
				Situación actual 31/12/2021	Situación cierre anual anterior 31/12/2020	Situación inicial 05/11/2020
				0760	0761	0762
ES0305508022	BONO SERIE C	31/12/2021	SCO	NR	NR	NR
ES0305508022	BONO SERIE C	31/12/2021	MDY	NR	NR	NR
ES0305508022	BONO SERIE C	31/12/2021	FCH	NR	NR	NR
ES0305508014	BONOS SERIE B	31/12/2021	SCO	A-	A-	A-
ES0305508014	BONOS SERIE B	31/12/2021	MDY	Baa3	Baa3	Baa3
ES0305508014	BONOS SERIE B	31/12/2021	FCH	A+	A+	A+
ES0305508006	BONOS SERIE A	31/12/2021	SCO	AAA	AAA	AAA
ES0305508006	BONOS SERIE A	31/12/2021	MDY	Aa2	Aa2	Aa2
ES0305508006	BONOS SERIE A	31/12/2021	FCH	AAA	AAA	AAA

	S.05.2
Denominación Fondo: FT RMBS PRADO VII	
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A	
Estados agregados: NO	
Periodo de la declaración: 31/12/2021	
Mercados de cotización de los valores emitidos:	

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

**CUADRO E**

Vida residual de las obligaciones y otros valores emitidos por el Fondo (miles de euros)	Principal pendiente					
	Situación actual 31/12/2021		Situación cierre anual anterior 31/12/2020		Situación inicial 05/11/2020	
Inferior a 1 año	0765	9	1765		2765	
Entre 1 y 2 años	0766	21	1766	43	2766	46
Entre 2 y 3 años	0767	189	1767	22	2767	26
Entre 3 y 4 años	0768	190	1768	258	2768	256
Entre 4 y 5 años	0769	314	1769	128	2769	150
Entre 5 y 10 años	0770	5.523	1770	4.649	2770	4.614
Superior a 10 años	0771	453.059	1771	509.900	2771	509.908
<b>Total</b>	<b>0772</b>	<b>459.305</b>	<b>1772</b>	<b>515.000</b>	<b>2772</b>	<b>515.000</b>
Vida residual media ponderada (años)	0773	24,34	1773	25,37	2773	25,52



<b>S.05.3</b>
Denominación Fondo: FT RMBS PRADO VII
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2021

**OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO**

**CUADRO A**

Información sobre las mejoras crediticias del Fondo	Situación actual 31/12/2021		Situación cierre anual anterior 31/12/2020		Situación inicial 05/11/2020	
1 Importe del Fondo de Reserva constituido (miles de euros)	0775	9.186	1775	10.300	2775	10.300
1.1 Importe mínimo del Fondo de Reserva (miles de euros)	0776	9.186	1776	10.300	2776	10.300
1.2 Porcentaje que representa el Fondo de Reserva constituido sobre el total de pasivos emitidos (%)	0777	2,01	1777	2,00	2777	2,00
1.3 Denominación de la contrapartida	0778	SAN	1778	SAN	2778	SAN
1.4 Rating de la contrapartida	0779	A / A	1779	A / A	2779	A / A
1.5 Rating requerido de la contrapartida	0780	A / A-	1780	A / A-	2780	A / A-
2 Importe disponible de la línea/s de liquidez (miles de euros)	0781	0	1781	0	2781	0
2.1 Porcentaje que representa el importe disponible de la línea de liquidez sobre el total de pasivos emitidos (%)	0782	0,00	1782	0,00	2782	0,00
2.2 Denominación de la contrapartida	0783		1783		2783	
2.3 Rating de la contrapartida	0784		1784		2784	
2.4 Rating requerido de la contrapartida	0785		1785		2785	
3 Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales (miles de euros)	0786	0	1786	0	2786	0
3.1 Porcentaje que representan los avales sobre el total de los pasivos emitidos (%)	0787	0,00	1787	0,00	2787	0,00
3.2 Denominación de la entidad avalista	0788		1788		2788	
3.3 Rating del avalista	0789		1789		2789	
3.4 Rating requerido del avalista	0790		1790		2790	
4 Subordinación de series (S/N)	0791	S	1791	S	2791	S
4.1 Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total bonos (%)	0792	84,30	1792	85,97	2792	85,97
5 Importe máximo de riesgo cubierto por garantías financieras adquiridas (miles de euros)	0793		1793		2793	
5.1 Denominación de la contrapartida	0794		1794		2794	
5.2 Rating de la contrapartida	0795		1795		2795	
5.3 Rating requerido de la contrapartida	0796		1796		2796	

S.05.3
Denominación Fondo: FT RMBS PRADO VII
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2021

**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	Nacional	Tipo de interés anual	Nacional	Situación actual 31/12/2021	Situación cierre anual anterior 31/12/2020	Situación inicial 05/11/2020			
	0800	0801	0802	0803	0804	0805	0806	1806	2806	3806		
Total							0808	-12.083	0809	-2.336	0810	0

<b>S.05.3</b>
Denominación Fondo: FT RMBS PRADO VII
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2021

**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 31/12/2021		Situación cierre anual anterior 31/12/2020		Situación inicial 05/11/2020		Situación actual 31/12/2021		Situación cierre anual anterior 31/12/2020		Situación inicial 05/11/2020			
Préstamos hipotecarios	0811		1811		2811		0829		1829		2829		3829	
Cédulas hipotecarias	0812		1812		2812		0830		1830		2830		3830	
Préstamos a promotores	0813		1813		2813		0831		1831		2831		3831	
Préstamos a PYMES	0814		1814		2814		0832		1832		2832		3832	
Préstamos a empresas	0815		1815		2815		0833		1833		2833		3833	
Préstamos corporativos	0816		1816		2816		0834		1834		2834		3834	
Cédulas territoriales	0817		1817		2817		0835		1835		2835		3835	
Bonos de tesorería	0818		1818		2818		0836		1836		2836		3836	
Deuda subordinada	0819		1819		2819		0837		1837		2837		3837	
Créditos AAPP	0820		1820		2820		0838		1838		2838		3838	
Préstamos consumo	0821		1821		2821		0839		1839		2839		3839	
Préstamos automoción	0822		1822		2822		0840		1840		2840		3840	
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	0823		1823		2823		0841		1841		2841		3841	
Cuentas a cobrar	0824		1824		2824		0842		1842		2842		3842	
Derechos de crédito futuros	0825		1825		2825		0843		1843		2843		3843	
Bonos de titulización	0826		1826		2826		0844	0	1844	0	2844	0		
<b>Total</b>	<b>0827</b>	<b>0</b>	<b>1827</b>	<b>0</b>	<b>2827</b>	<b>0</b>	<b>0845</b>		<b>1845</b>		<b>2845</b>		<b>3845</b>	

S.054
Denominación Fondo: FT RMBS PRADO VII
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2021

**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 31/12/2021	Situación cierre anual anterior 31/12/2020	Situación actual 31/12/2021	Situación cierre anual anterior 31/12/2020	Situación actual 31/12/2021	Situación cierre anual anterior 31/12/2020	Última Fecha Pago					
1. Activos Morosos por impagos con antigüedad igual o superior a	7000	3,00	7002	90,00	7003	195	7006	0	7009	0,04	7012	0,00	7015	0,04		
2. Activos Morosos por otras razones					7004		7007		7010		7013		7016			
Total Morosos					7005	195	7008	0	7011	0,04	7014	0,00	7017	0,04	7018	
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	7019		7020		7021		7024		7027		7030		7033			
4. Activos Fallidos por otras razones					7022		7025	0	7028	0,00	7031		7034	0,00		
Total Fallidos					7023	0	7026	0	7029	0,00	7032	0,00	7035	0,00	7036	

Otras ratios relevantes	Ratio			Ref. Folleto	
	Situación actual 31/12/2021	Situación cierre anual anterior 31/12/2020	Última Fecha Pago		
0850		1850	2850	3850	
0851		1851	2851	3851	
0852		1852	2852	3852	
0853		1853	2853	3853	

<b>S.05.4</b>
Denominación Fondo: FT RMBS PRADO VII
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2021

**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	2058
Diferimiento/postergamiento intereses: series	0855	0859	1859	2059
No Reducción del Fondo de Reserva	0856	0860	1860	2060
OTROS TRIGGERS	0857	0861	1861	2061

Cuadro de texto libre

**CUADRO C**

Informe cumplimiento reglas de funcionamiento

S.05.5
Denominación Fondo: FT RMBS PRADO VII
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2021

**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)		Periodidad pago según folleto / escritura		Condiciones iniciales folleto / escritura emisión		Otras consideraciones	
					Base de cálculo		% anual											
Comisión sociedad gestora	0862	SANTANDER DE TITULIZACION	1862		2862	365	3862	0,020	4862	80	5862	10	6862	TRIMESTRAL	7862	S	8862	
Comisión administrador	0863	UCI	1863	6	2863		3863		4863		5863		6863	TRIMESTRAL	7863	S	8863	
Comisión del agente financiero/pagos	0864	BNP PARIBAS	1864	3	2864		3864		4864		5864		6864	TRIMESTRAL	7864	S	8864	Importe fijo total
Otras	0865		1865		2865		3865		4865		5865		6865		7865		8865	

<b>S.05.5</b>
Denominación Fondo: FT RMBS PRADO VII
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2021

**INFORMACION RELATIVA A COMISIONES**

**CUADRO B**

Forma de cálculo		
1 Diferencia ingresos y gastos (S/N)	0866	N
2 Diferencia cobros y pagos (S/N)	0867	S
3 Otros (S/N)	0868	N
3.1 Descripción	0869	
Contrapartida	0870	UCI
Capítulo folleto emisión (sólo Fondos con folleto de emisión)	0871	MODULO ADICIONAL

Determinada por diferencia entre ingresos y gastos (miles de euros)		Fecha cálculo												Total		
Ingresos y gastos del periodo de cálculo	0872															
Margen de intereses	0873															
Deterioro de activos financieros (neto)	0874															
Dotaciones a provisiones (neto)	0875															
Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta	0876															
Otros ingresos y gastos excepto comisión variable y repercusión de pérdidas (ganancias)	0877															
Total ingresos y gastos excepto comisión variable, impuesto sobre beneficios y repercusión de pérdidas (ganancias) (A)	0878	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto sobre beneficios (-) (B)	0879															
Repercusión de ganancias (-) (C)	0880															
Comisión variable devengada en cuenta de pérdidas y ganancias (-) (D)	0881															
Repercusión de pérdidas (+) (-)[(A)+(B)+(C)+(D)]	0882	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión variable pagada	0883															
Comisión variable impagada en el periodo de cálculo	0884															

<b>S.05.5</b>
Denominación Fondo: FT RMBS PRADO VII
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2021

**INFORMACION RELATIVA A COMISIONES**

**CUADRO B**

Derterminada diferencia entre cobros y pagos (miles de euros)		Fecha cálculo				Total
		15/12/2021	15/09/2021	15/06/2021	15/03/2021	
Cobros y pagos del periodo de cálculo, según folleto	0885					
Saldo inicial	0886	9.428	9.705	9.909	0	
Cobros del periodo	0887	14.600	16.469	16.840	31.780	
Pagos por gastos y comisiones, distintas de la comisión variable	0888	-35	-34	-44	-45	
Pagos por derivados	0889	-238	-253	-259	-324	
Retención importe Fondo de Reserva	0890	-9.186	-9.428	-9.705	-9.909	
Pagos por las obligaciones y otros valores emitidos	0891	-12.314	-14.079	-14.389	-15.943	
Pagos por deudas con entidades de crédito	0892	-290	-341	-335	-383	
Resto pagos/retenciones	0893	0	0	0	0	
Saldo disponible	0894	1.965	2.039	2.097	5.096	
Liquidación de comisión variable	0895	1.965	2.039	2.097	5.096	



	S.06
Denominación Fondo: FT RMBS PRADO VII	
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A	
Estados agregados: NO	
Fecha: 31/12/2021	
NOTAS EXPLICATIVAS	
INFORME DE AUDITOR	
INFORME SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS DE GESTIÓN DE ACTIVOS Y DE RIESGOS	

**F.T. RMBS Prado VII**

**INFORMACIÓN RELATIVA A LOS TRIGGERS**

**15 de diciembre de 2021**

**TRIGGERS FONDO DE RESERVA**

**1. IMPORTE REQUERIDO DOTACIÓN:**

Fondo de Reserva será :	<b>9.186.106,89</b>
En cada Fecha de Pago 2,00% del Saldo Vivo de los Préstamos	9.186.106,89
con un mínimo de 1% Saldo Vivo de los Préstamos a Fecha Desembolso	5.150.000,39
con un máximo del importe requerido inicial	10.300.000,00
siempre que el Fondo de Reserva retenido en la Fecha de Pago anterior sea el requerido	

**EL NIVEL REQUERIDO DEL FONDO DE RESERVA DECRECE**

**TRIGGERS DE RENEGOCIACIÓN DE REDUCCIÓN DE CUOTAS**

Límite del 15,00% del Importe Inicial de los Activos	77.250.005,88
Número de préstamos renegociados	9
Principal Pendiente de préstamos renegociados	1.350.589,40
% Principal Pendiente de préstamos renegociados / Importe Inicial de los Activos	0,26%

Las Cuentas Anuales de **Fondo de Titulización, RMBS Prado VII**, anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021 (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Flujos de Efectivo, Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos, Memoria), así como el Informe de Gestión correspondiente, contenidas en los precedentes folios numerados correlativamente de la página 1 a 59 (ambas inclusive), han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. el día 21 de febrero de 2022 con vistas a su verificación por los auditores, firmando todos y cada uno de los señores consejeros, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, la presente diligencia de la que doy fe como Secretario del Consejo.

El Secretario  
del Consejo de Administración

Dña. M<sup>a</sup> José Olmedilla González

D. José García Cantera

D. Óscar Burgos Izquierdo

D. Iñaki Reyero Arregui

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> José Olmedilla González

D. Javier Antón San Pablo

D<sup>a</sup>. Elena Grande González

D. José Antonio Soler Ramos

D<sup>a</sup>. Catalina Mejía García