

**Fondo de Titulización de Activos,  
Santander Hipotecario 7 (Fondo liquidado y extinguido)**

Informe de Auditoría, Estados Financieros de Liquidación y Notas a los mismos correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021



## Informe de auditoría de estados financieros de liquidación emitido por un auditor independiente

A los administradores de Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (Sociedad gestora):

---

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de liquidación de Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 7 (Fondo liquidado y extinguido) (el Fondo), que comprenden el balance a 21 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y las notas correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021.

En nuestra opinión, los estados financieros de liquidación adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 21 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de los estados financieros de liquidación) 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 los estados financieros de liquidación* 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 los estados financieros de liquidación en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros de liquidación del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros de liquidación en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p data-bbox="276 459 823 515">Análisis del proceso de liquidación y extinción del Fondo</p> <p data-bbox="276 544 823 745">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 los estados financieros de liquidación adjuntos. Asimismo, el Fondo está regulado principalmente conforme a la Escritura de Constitución del Fondo (Folleto de Emisión).</p> <p data-bbox="276 770 836 1285">De acuerdo con la actividad de su objeto social y su Folleto de Emisión, el Fondo se extingue, en todo caso, al amortizarse íntegramente los activos que agrupe. Asimismo, de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada recogidos en la Escritura de Constitución del Fondo (que se indica en la nota 1.b) de los estados financieros de liquidación adjuntos), puede liquidarse anticipadamente en el supuesto de que la Sociedad gestora cuente con el consentimiento y la aceptación expresa de todos los titulares de los Bonos y de todos los que mantengan contratos en vigor con el Fondo, tanto en relación al pago de las cantidades que dicha liquidación anticipada implique como en relación al procedimiento en que deba ser llevada a cabo.</p> <p data-bbox="276 1310 823 1395">Por tanto, consideramos el riesgo derivado de dicho proceso como el aspecto más relevante en el desarrollo de nuestra auditoría.</p>	<p data-bbox="866 544 1461 667">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="866 692 1461 835">En relación con este aspecto, hemos realizado los siguientes procedimientos de auditoría enfocados a verificar el cumplimiento del Folleto de Emisión, así como el cumplimiento del orden de prelación de cobros y pagos del Fondo:</p> <ul data-bbox="866 860 1461 1935" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="866 860 1461 945">• Reuniones con la Dirección de la Sociedad gestora, para actualizar la situación del proceso de liquidación del Fondo.</li> <li data-bbox="866 969 1461 1113">• Obtención de las Comunicaciones del Consejo de Administración de la Sociedad gestora en referencia a las decisiones tomadas con respecto al Fondo, su liquidación y extinción.</li> <li data-bbox="866 1137 1461 1370">• Comprobación del proceso de liquidación y extinción de los pagos y cobros durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021 y del cumplimiento de la prelación de los mismos, así como su correspondiente reflejo contable en los estados financieros de liquidación adjuntos.</li> <li data-bbox="866 1395 1461 1597">• Comprobación del desglose y adecuación de la información incluida por los administradores de la Sociedad gestora respecto a este aspecto en las notas a los estados financieros de liquidación del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021.</li> <li data-bbox="866 1621 1461 1935">• Comprobación de que los estados financieros de liquidación del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021 y las notas adjuntas han sido preparados de acuerdo con la Resolución del 18 de noviembre de 2013 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio contable de empresa en funcionamiento.</li> </ul> <p data-bbox="866 1960 1461 2069">Como resultado de los procedimientos realizados, hemos concluido que el proceso de liquidación y extinción del Fondo se ha realizado conforme al Folleto de emisión del Fondo.</p>

---

### **Responsabilidad de los administradores de la Sociedad gestora en relación con los estados financieros de liquidación**

---

Los administradores de la Sociedad gestora son responsables de formular los estados financieros de liquidación adjuntos, 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 unos estados financieros de liquidación libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros de liquidación, 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 los estados financieros de liquidación**

---

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros de liquidación 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 los estados financieros de liquidación.

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 los estados financieros de liquidación, 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.

Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 7 (Fondo liquidado y extinguido)

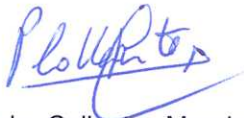
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad gestora, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones 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 los estados financieros de liquidación 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 los estados financieros de liquidación, incluida la información revelada, y si los estados financieros de liquidación representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad gestora, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros de liquidación del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre 2021 y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Pedro Collantes Morales (23395)

28 de abril de 2022



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/11224

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional



# **Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 7 (Fondo liquidado y extinguido)**

Estados Financieros de liquidación y Notas  
a los mismos correspondientes al periodo  
comprendido entre el 1 de enero y el 21 de  
diciembre de 2021

### FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER HIPOTECARIO 7 (Fondo liquidado y extinguido)

### BALANCE AL 21 DE DICIEMBRE DE 2021

(Miles de Euros)

ACTIVO	Nota	21/12/2021	31/12/2020 (*)	PASIVO	Nota	21/12/2021	31/12/2020 (*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		-	877.884	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		-	848.838
<b>Activos financieros a largo plazo</b>		-	877.884	<b>Provisiones a largo plazo</b>		-	-
Activos Titulizados	4	-	776.466	Provisión por garantías financieras		-	848.838
Participaciones hipotecarias		-	-	Provisión por margen de intermediación		-	425.238
Certificados de transmisión hipotecaria		-	772.137	Otras provisiones		-	423.600
Préstamos hipotecarios		-	-	<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>	7	-	848.838
Cédulas hipotecarias		-	-	Obligaciones y otros valores emitidos		-	848.838
Préstamos a promotores		-	-	Series no subordinadas		-	425.238
Préstamos a PYMES		-	-	Series subordinadas		-	423.600
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		-	-
Deuda subordinada		-	-	Préstamo subordinado		-	-
Créditos AAPP		-	-	Crédito línea de liquidez dispuesta		-	-
Préstamo consumo		-	-	Otras deudas con entidades de crédito		-	-
Préstamo automoción		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Cuentas a cobrar		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Derechos de crédito futuros		-	-	Derivados		-	-
Bonos de titulización		-	-	Derivados de cobertura		-	-
Cédulas internacionalización		-	-	Derivados de negociación		-	-
Otros		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-	<b>Otros pasivos financieros</b>		-	-
Activos dudosos - principal		-	6.664	Garantías financieras		-	-
Activos dudosos - interés y otros		-	-	Otros		-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-	(2.335)	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Ajustes por operaciones de cobertura		-	-	<b>Pasivos por impuesto diferido</b>		-	-
Derivados		-	101.418			-	-
Derivados de cobertura		-	101.418			-	-
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>		-	164.681	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		-	92.309
<b>Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	5	-	8.832	<b>Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b>		-	-
Activos financieros a corto plazo	4	-	86.551	<b>Provisiones a corto plazo</b>		-	-
Activos Titulizados		-	86.227	Provisión garantías financieras		-	-
Participaciones hipotecarias		-	-	Provisión por margen de intermediación		-	-
Certificados de transmisión hipotecaria		-	72.272	Otras provisiones		-	-
Préstamos hipotecarios		-	-	<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>	7	-	75.613
Cédulas hipotecarias		-	-	Obligaciones y otros valores emitidos		-	75.295
Préstamos a promotores		-	-	Series no subordinadas		-	72.727
Préstamos a PYMES		-	-	Series subordinadas		-	-
Préstamos a empresas		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Préstamos corporativos		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-	148
Cédulas territoriales		-	-	Intereses vencidos e impagados		-	2.420
Bonos de tesorería		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Deuda subordinada		-	-	Deudas con entidades de crédito	8	-	318
Créditos AAPP		-	-	Préstamo subordinado		-	306
Préstamo consume		-	-	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 (-)		-	-
Cuentas a cobrar		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Derechos de crédito futuros		-	-	Intereses vencidos e impagados		-	12
Bonos de titulización		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Cédulas internacionalización		-	-	Derivados		-	-
Otros		-	-	Derivados de cobertura		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	137	Derivados de negociación		-	-
Intereses vencidos e impagados		-	27	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Activos dudosos - principal		-	20.159	<b>Otros pasivos financieros</b>		-	-
Activos dudosos - intereses		-	373	Acreedores y otras cuentas a pagar		-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-	(7.196)	Garantías financieras		-	-
Ajustes por operaciones de cobertura		-	-	Otros		-	-
Derivados		-	324	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Derivados de cobertura		-	324	<b>Ajustes por periodificaciones</b>	9	-	16.696
Derivados de negociación		-	-	Comisiones		-	16.687
Otros activos financieros		-	-	Comisión sociedad gestora		-	8
Valores representativos de deuda		-	-	Comisión administrador		-	194
Instrumentos de patrimonio		-	-	Comisión agente financiero/pagos		-	-
Deudores y otras cuentas a cobrar		-	-	Comisión variable		-	16.485
Garantías financieras		-	-	Otras comisiones del cedente		-	-
Otros		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-	-	Otras comisiones		-	-
Pro-memoria: cedidos, pignorados o gravados en garantía		-	-	Otros		-	9
<b>Ajustes por periodificaciones</b>		-	-			-	-
Comisiones		-	-			-	-
Otros		-	-			-	-
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		-	69.298	<b>AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		-	101.418
Tesorería	6	-	69.298	<b>Activos financieros disponible para la venta</b>	10 y 13	-	-
Otros activos líquidos equivalentes		-	-	<b>Coberturas de flujos de efectivo</b>		-	101.418
		-	-	<b>Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos</b>		-	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>		-	1.042.565	<b>TOTAL PASIVO</b>		-	1.042.565

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

Las Notas 1 a 15 y el Anexo descritos en los estados financieros de liquidación forman parte integrante del balance al 21 de diciembre de 2021.

**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER HIPOTECARIO 7 (Fondo liquidado y extinguido)**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 21 DE DICIEMBRE DE 2021**

(Miles de Euros)

	Nota	2021	2020 (*)
<b>Intereses y rendimientos asimilados</b>		<b>1.339</b>	<b>3.698</b>
Activos Titulizados	4	1.339	3.698
Otros activos financieros		-	-
<b>Intereses y cargas asimilados</b>		<b>(1.729)</b>	<b>(4.449)</b>
Obligaciones y otros valores emitidos	7	(1.728)	(4.448)
Deudas con entidades de crédito	8	(1)	(1)
Otros pasivos financieros		-	-
<b>Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)</b>	13	<b>3.528</b>	<b>7.841</b>
<b>MARGEN DE INTERESES</b>		<b>3.138</b>	<b>7.090</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>		-	-
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(11.801)</b>	<b>(7.562)</b>
Servicios exteriores	11	(80)	(44)
Servicios de profesionales independientes		(8)	(9)
Servicios bancarios y similares		-	-
Publicidad y propaganda		-	-
Otros servicios		(72)	(35)
Tributos		-	-
Otros gastos de gestión corriente	9	(11.721)	(7.518)
Comisión de Sociedad gestora		(92)	(194)
Comisión administrador		(11)	(24)
Comisión del agente financiero/pagos		-	-
Comisión Variable		(11.517)	(7.048)
Otras comisiones del cedente		-	-
Otros gastos	5	(101)	(252)
<b>Deterioro de activos financieros (neto)</b>	4	<b>9.040</b>	<b>351</b>
Deterioro neto de activos titulizados		9.040	351
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) de activos no corrientes en venta</b>	5	<b>(437)</b>	<b>121</b>
<b>Repercusión de pérdidas (ganancias)</b>	9	<b>60</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 15 y el Anexo descritos en los estados financieros de liquidación forman parte integrante de la cuenta de Pérdidas y ganancias del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021.



**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER HIPOTECARIO 7 (Fondo liquidado y extinguido)**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 21 de diciembre de 2021.**

(Miles de Euros)

	2021	2020 (*)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(27.498)</b>	<b>512</b>
<b>Flujo de caja neto por intereses de las operaciones</b>	<b>1.080</b>	<b>1.206</b>
Intereses cobrados de los activos titulizados (Nota 4)	1.537	3.611
Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos (Nota 7)	(4.296)	(10.270)
Cobros por operaciones de derivados de cobertura (Nota 13)	5.561	11.532
Pagos por operaciones de derivados de cobertura (Nota 13)	(1.709)	(3.668)
Intereses cobrados de inversiones financieros	-	-
Intereses pagados por deudas con entidades de crédito (Nota 8)	(13)	-
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	-	1
<b>Comisiones y gastos por servicios financieros pagados</b>	<b>(28.247)</b>	<b>(195)</b>
Comisión sociedad gestora (Nota 9)	(100)	(195)
Comisión administrador (Nota 9)	(205)	-
Comisión agente financiero/pagos	-	-
Comisión variable (Nota 9)	(27.942)	-
Otras comisiones	-	-
<b>Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación</b>	<b>(331)</b>	<b>(499)</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)	(383)	(597)
Otros cobros de explotación (Nota 10)	52	98
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN / FINANCIACIÓN</b>	<b>(41.800)</b>	<b>(2.092)</b>
<b>Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Flujos de caja por adquisición de activos financieros</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Flujos de caja netos por amortizaciones y procedentes de otros activos</b>	<b>41.494</b>	<b>(2.092)</b>
Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados (Nota 4)	32.861	39.633
Cobros por amortización anticipada de activos titulizados (Nota 4)	836.830	35.697
Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados (Nota 4)	1.131	85
Cobros por amortización de activos previamente clasificados como fallidos (Nota 4)	-	42
Cobros netos procedentes de activos recibidos por ejecución de garantías (Nota 4)	9.249	1.686
Pagos por amortización de obligaciones y otros valores emitidos (Nota 7)	(921.565)	(79.235)
<b>Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo</b>	<b>(306)</b>	<b>-</b>
Cobros por concesión de deudas con entidades de créditos	-	-
Pagos por amortización deudas con entidades de créditos (Nota 8)	(306)	-
Pagos a Administraciones públicas	-	-
Otros cobros y pagos	-	-
<b>INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>(69.298)</b>	<b>(1.580)</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo (Nota 6)</b>	<b>69.298</b>	<b>70.878</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del periodo (Nota 6)</b>	<b>-</b>	<b>69.298</b>

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

Las Notas 1 a 15 y el Anexo descritos en los estados financieros de liquidación adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021.

**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER HIPOTECARIO 7 (Fondo liquidado y extinguido)**

**ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 21 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>	<b>97.890</b>	<b>6.945</b>
Ganancias (pérdidas) por valoración	97.890	6.945
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	(3.528)	(7.841)
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	101.418	896
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables</b>	-	-
<b>Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos</b>	-	-
Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance en el periodo	-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-	-
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias</b>	-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	-	-

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

Las Notas 1 a 15 y el Anexo descritos en los estados financieros de liquidación forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021.

## **Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 7 (Fondo liquidado y extinguido)**

Notas a los estados financieros de liquidación correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021

### **1. Naturaleza y actividad**

#### ***a) Reseña del Fondo***

Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 7 (en adelante, “el Fondo”) se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 22 de julio de 2011. El Fondo se encontraba 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 constituía un patrimonio separado y tiene el carácter de cerrado por el activo y por el pasivo. La función del Fondo consistía 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 2.159.700 miles de euros (véase Nota 7). El desembolso de los Activos titulizados iniciales, así como el de los bonos de titulización, se produjo el 28 de julio de 2011, fecha en la que comenzaron a devengarse los ingresos y gastos del Fondo.

El Fondo carecía de personalidad jurídica y era 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 calculaba como el 0,020% 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 70.000 euros anuales.

La gestión y administración de los Activos titulizados correspondía a la sociedad cedente de los mismos, Banco Santander, S.A. (en adelante, “el Banco”), obteniendo por dicha gestión una contraprestación trimestral (pagadera los días 16 de marzo, 16 de junio, 16 de septiembre y 16 de diciembre de cada año) de 6.000 euros (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) y la parte extraordinaria devengada por los bonos de la serie C, que se corresponde con una cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el orden de prelación de pagos. En el caso de que dicho margen de intermediación fuese negativo, se repercutiría de acuerdo a lo indicado en la Nota 3.g. El Banco no asumía ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos.

La entidad depositaria de los certificados de transmisión de hipoteca y designada como Agente de Pagos era Banco Santander, S.A.

La cuenta de tesorería del Fondo estaba depositada en Banco Santander, S.A. (véase Nota 6). Banco Santander, S.A. tenía concedido un préstamo subordinado al Fondo (véase Nota 8). Adicionalmente, el Fondo tenía contratado un derivado de cobertura con Banco Santander, S.A. (véase Nota 13).

#### ***b) Duración del Fondo***

La actividad del Fondo se inició el día de la fecha de constitución del Fondo y ha finalizado el 21 de diciembre de 2021.

### Liquidación y extinción

Con fecha 7 de julio de 2021, la Sociedad Gestora acordó la liquidación anticipada del Fondo y, con ello, la amortización anticipada de todos los bonos de titulización emitidos con cargo al mismo, al contar con el consentimiento y la aceptación expresa de todos los titulares de los Bonos y de todos los que mantengan contratos en vigor con el Fondo, de conformidad con los requisitos y el procedimiento recogidos a estos efectos en el folleto informativo del Fondo.

Como consecuencia de lo anterior, la Entidad Cedente compró en fecha de pago, 05 de julio de 2021, la totalidad de los activos titulizados y bienes inmuebles adjudicados, amortizándose los bonos emitidos (véanse Notas 4 y 6).

Con fecha 21 de diciembre de 2021, la Sociedad Gestora procedió al pago de los diferentes conceptos, en la forma, cuantía y de conformidad con el Orden de Prelación de pagos a aplicar en los supuestos de Liquidación Anticipada, cumpliendo el Fondo con todas sus obligaciones de pago de acuerdo con el referido Orden de Prelación de Pagos.

Con fecha 21 de diciembre de 2021, la Sociedad Gestora otorgó la Escritura de Extinción del Fondo, procediéndose a extinguir definitivamente el mismo a tal fecha.

Prelación de Pagos: Los recursos disponibles de aplicación en cualquier Fecha de Pago distinta de la Fecha de Liquidación Anticipada del Fondo a los distintos conceptos, estableciéndose como Orden de Prelación en caso de insuficiencia de fondos, el orden enumerado en el Resumen de Condiciones Generales del Folleto de Emisión (el "Orden de Prelación de Pagos") y por orden de prelación de pagos de liquidación el descrito en el mencionado Resumen de Condiciones Generales del Folleto de Emisión (el "Orden de Prelación de Pagos de Liquidación").

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

### ***a) Imagen fiel***

Los estados financieros de liquidación comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y las notas a los estados financieros de liquidación.

Los estados financieros de liquidación se han preparado a partir de los registros contables que del Fondo mantiene su Sociedad Gestora y se formulan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Fondo, que es el establecido en la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento y 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 21 de diciembre de 2021 y de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo que se han generado durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021.

Los estados financieros de liquidación del Fondo han sido formulados 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 los estados financieros de liquidación. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 3.

En la elaboración de los estados financieros de liquidación del Fondo se han utilizado, ocasionalmente, estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Gestora para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a la evaluación de posibles pérdidas por deterioro que, en su caso, puedan tener determinados activos (véanse Notas 3-c y 4), al valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 3-b) y a la cancelación anticipada, en su caso.

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.

No obstante, dada la liquidación anticipada del Fondo, y hasta la fecha de extinción del mismo, no se realizaron estimaciones significativas.

#### ***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 los presentes estados financieros de liquidación, además de las cifras del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021, las correspondientes al ejercicio anterior. La información contenida en estas notas explicativas referida al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 se presentan, exclusivamente, a efectos comparativos y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020.

Con el objeto de poder comparar la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo y el estado de ingresos y gastos reconocidos del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021 con los del ejercicio anterior, hay que tener en cuenta que el Fondo se extinguió el 21 de diciembre de 2021, por lo que dichos estados corresponden al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021.

La información correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021 se ha elaborado bajo el principio de empresa en liquidación, tal y como se menciona en la Nota 3-a. No obstante, los Administradores de la Sociedad Gestora confirman que la aplicación de dicho principio no ha producido diferencias significativas en la comparación de las cifras.

#### ***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 los estados financieros de liquidación.

#### ***f) Elementos recogidos en varias partidas***

En la elaboración de los estados financieros, 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 periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2020 (véase Nota 2-d).

***j) 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 los estados financieros de liquidación respecto a información de cuestiones medioambientales.

***j) Hechos posteriores***

Con posterioridad al 21 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 a los estados financieros de liquidación que tenga un efecto significativo en los estados financieros de liquidación.

**3. Normas de registro y valoración**

En la elaboración de las cuentas anuales del Fondo, correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021, se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración, de acuerdo con lo establecido en la Circular 2/2016, de la C.N.M.V, de 20 de abril y sus modificaciones posteriores.

***a) Principio de empresa en liquidación***

Con el objeto de representar la imagen fiel de las operaciones tendentes a realizar el activo, cancelar las deudas y, en su caso, repartir a los tenedores de pagarés el remanente resultante, los Administradores de la Sociedad Gestora han aplicado el principio de empresa en liquidación para el período comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021. Los estados financieros de liquidación correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021 han sido preparados de acuerdo con la Resolución del 18 de octubre de 2013 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. Los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo estiman que, en el supuesto de haber aplicado el principio de empresa en funcionamiento, no se hubieran producido diferencias significativas.

***b) 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:

- 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 clasificarán, 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.

**c) 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 asimilados” de la cuenta de pérdidas y ganancias mediante el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellas partidas cuyo importe se espera pagar en un plazo inferior a tres meses se valoran a su valor nominal siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo sea totalmente inmaterial.

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

*iii. Operaciones de cobertura*

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

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

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

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

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

Cuando se interrumpa 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.

El fondo no tiene derivados al 21 de diciembre de 2021.

*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 21 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 no difiere significativamente de sus correspondientes valores en libros a dichas fechas.

**d) 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 posteriores modificaciones.

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 CNMV.

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 período comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021 y el ejercicio 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.

#### **e) 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.

#### **f) 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 difieren 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.

#### **g) 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 deducir, en su caso, las pérdidas de periodos anteriores que hubieran sido repercutidas a los pasivos del Fondo. Si tras la deducción, 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.

#### **h) Repercusión de pérdidas**

Cuando la diferencia obtenida entre los ingresos y gastos devengados, conforme al apartado g) 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 (véase Nota 1). 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.

#### **i) 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%.

Asimismo, de acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria trigésimo primera de la Ley 2/2010, de 1 de marzo, por la que se trasponen determinadas Directivas en el ámbito de la imposición indirecta y se modifica la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes para adaptarla a la normativa comunitaria, se establece que en tanto no se establezcan reglamentariamente las normas relativas a la deducibilidad de las correcciones valorativas por deterioro de valor de los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado que posean los fondos de titulización hipotecaria y los fondos de titulización de activos, se aplicarán los criterios establecidos para las entidades de crédito sobre la deducibilidad de la cobertura específica del riesgo de insolvencia del cliente.

De acuerdo con la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 21 de diciembre de 2021 el Fondo tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad Gestora no esperan que, en caso de inspección del Fondo, surjan pasivos adicionales de importancia.

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.

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.

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.

Dado que durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021 y el ejercicio 2020 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios (véase Nota 12).

#### **j) Transacciones en moneda extranjera**

La moneda funcional del Fondo es el Euro. A 21 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, el Fondo no tenía elementos de activo y de pasivo expresados en moneda extranjera.

**k) 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).

**j) 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.

**k) Compensación de saldos**

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

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

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

#### ***m) 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.

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

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

### **4. Activos titulizados**

Los Activos titulizados que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió en virtud de la escritura de fecha 22 de julio de 2011, integran Derechos de crédito procedentes de operaciones de financiación de sus clientes con origen en préstamos hipotecarios por importe inicial de 1.800.000 miles de euros. La adquisición se instrumenta mediante certificados de transmisión de hipoteca suscritos por el Fondo, representando cada uno de ellos una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos hipotecarios en los que tienen su origen. Todos los Activos titulizados tienen un saldo nominal pendiente que, a fecha de emisión de los certificados de transmisión de hipoteca, excede del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía, sin superar en ningún caso el 120%.

Los activos sobre los que se han constituido las hipotecas en garantía de los préstamos hipotecarios, han sido asegurados en su caso, de conformidad con lo dispuesto en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

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

	Miles de Euros		
	Derechos de Crédito		
	Activo No Corriente	Activo Corriente	Total
<b>Saldos al 1 de enero de 2020</b>	<b>852.169</b>	<b>97.302</b>	<b>949.471</b>
Amortizaciones	-	(77.411)	(77.411)
Traspaso a activo corriente	(73.368)	73.368	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020 (*)</b>	<b>778.801</b>	<b>93.259</b>	<b>872.060</b>
Amortizaciones	-	(1.709.007)	(1.709.007)
Recompra de entidad cedente	-	836.947	836.947
Traspaso a activo corriente	(778.801)	778.801	-
<b>Saldos al 21 de diciembre de 2021 (*)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Incluye 373 miles de euros en concepto de intereses devengados por activos dudosos al 31 de diciembre de 2020. No se ha registrado importe por dicho concepto al 21 de diciembre de 2021.

Al 21 de diciembre de 2021 no existían Activos Titulizados clasificados como "Activos Dudosos" (27.196 miles de euros al 31 de diciembre de 2020).

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 21 de diciembre de 2021 la tasa de amortización anticipada de los Activos titulizados ha sido del 0% (4,61% durante 2020).

El tipo de interés nominal anual medio ponderado de la cartera de Activos titulizados durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 21 de diciembre de 2021 ha sido del 0,00% (0,38% durante el 2020), siendo el tipo nominal máximo 0,00% y el mínimo 0% (7,25% y 0% en 2020). El importe devengado durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021 por este concepto ha ascendido a 1.339 miles de euros (3.698 miles de euros durante 2020), que figuran registrados en el epígrafe "Intereses y rendimientos asimilados – Activos titulizados" de la cuenta de pérdidas y ganancias, de los cuáles 137 miles de euros corresponden a "Intereses y gastos devengados no vencidos", registrados en el epígrafe "Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados" del balance al 31 de diciembre de 2020 (sin importe registrado por este concepto al 21 de diciembre de 2021). Asimismo, existía importe de 27 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 2020 (sin importe registrado por este concepto al 21 de diciembre de 2021).

El desglose por vencimientos de los activos titulizados, en función del vencimiento final de las operaciones (vida residual de los activos titulizados), al 21 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 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						Total
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	
Activos titulizados	-	-	-	-	-	-	-

2020	Miles de Euros						Total
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	
Activos titulizados	12.870	427	398	2.702	20.997	834.293	871.687

El desglose por vencimientos de los activos titulizados, al 21 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 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:

2021	Miles de Euros						Total
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	
Activos titulizados	-	-	-	-	-	-	-

2020	Miles de Euros						Total
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	
Activos titulizados	72.727	68.447	64.301	117.003	233.016	289.370	844.864

Con fecha 21 de diciembre de 2021, se produjo la liquidación de la totalidad de los Activos Titulizados del Fondo (véase Nota 1-b).

### Activos Impagados

La composición del saldo de los Activos titulizados considerados como impagados, al 21 de diciembre de 2021 y 2020, se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Cuotas de principal vencidas y no cobradas de Activos titulizados:		
Con antigüedad de hasta tres meses (*)	-	46
Con antigüedad superior a tres meses (**)	-	20.159
	-	20.205
Intereses vencidos y no cobrados:		
Con antigüedad de hasta tres meses (***)	-	27
Con antigüedad superior a tres meses (****)	-	373
	-	400
	-	<b>20.605</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 el ejercicio 2020 ascienden a un total de 635 miles de euros, no habiendo importes impagados durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 21 de diciembre de 2021.

Adicionalmente, hay activos clasificados como dudosos al 31 de diciembre de 2020 por efecto arrastre de cuotas no vencidas por importe de 6.664 miles de euros, respectivamente que figuran registrados en el epígrafe "Activos financieros a largo plazo – titulizados – Activos dudosos" del activo no corriente del balance, no habiendo importes registrados por este concepto al 21 de diciembre de 2021.

A continuación, se muestra el movimiento que se ha producido, en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021 y en el ejercicio 2020 en el saldo de Activos dudosos:

	Miles de Euros	
	2021	2020
<b>Saldos al inicio del ejercicio</b>	<b>27.196</b>	<b>26.824</b>
Entradas a activos dudosos durante el ejercicio	-	50.477
Reclasificación a fallidos (dados de baja del balance)	(517)	(784)
Recuperación de dudosos (efectivo y efecto arrastre)	(26.679)	(47.889)
Recuperación mediante adjudicación	-	(1.432)
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>27.196</b>

A continuación, se muestra el movimiento que se ha producido, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021 y en el ejercicio 2020, en el saldo de las correcciones de valor por deterioro de los Activos titulizados:

	Miles de Euros	
	2021	2020
<b>Saldos al inicio del ejercicio</b>	<b>(9.531)</b>	<b>(10.625)</b>
Dotaciones netas con (cargo)/abono a resultados	9.040	310
Utilizaciones	517	784
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>(9.531)</b>

A continuación se muestra el movimiento que se ha producido, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021 y en el ejercicio 2020, en el saldo de préstamos fallidos que se dieron de baja del activo del balance, produciendo un gasto registrado en el epígrafe "Deterioro neto de Activos titulizados" de la cuenta de pérdidas y ganancias:

	Miles de Euros	
	2021	2020
<b>Saldos al inicio del ejercicio</b>	<b>31.416</b>	<b>30.673</b>
Incremento de fallidos	517	784
Recuperación de fallidos	(25)	(41)
Recompra de la entidad cedente	(31.908)	-
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>31.416</b>

## 5. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Este epígrafe del activo de los balances recoge los bienes inmuebles adjudicados por subasta judicial o dación en pago de Activos titulizados. El movimiento que se ha producido en su saldo durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021 y en el ejercicio 2020 se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	2021	2020
<b>Valor en libros</b>		
Saldos al inicio del ejercicio	12.464	12.987
Adiciones	-	1.432
Retiros	(12.464)	(1.955)
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	-	<b>12.464</b>
<b>Pérdidas por deterioro de activos</b>		
Saldos al inicio del ejercicio	(3.550)	(4.043)
Dotaciones netas con cargo a resultados	387	493
Otros	3.163	-
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	-	<b>(3.550)</b>
<b>Otros (*)</b>	-	<b>(82)</b>
<b>Activos no corrientes mantenidos para la venta, neto</b>	-	<b>8.832</b>

(\*) Incluye principalmente importes pendientes de cobro, provisiones procedentes de la gestión de los activos no corrientes mantenidos para la venta y amortizaciones asociadas a los mismos.

Las ventas de activos adjudicados llevadas a cabo por el Fondo, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021, han generado unas pérdidas que ascienden a 868 miles de euros que se incluyen en el epígrafe "Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta" de la cuenta de pérdidas y ganancias (404 miles de euros de pérdidas en el ejercicio 2020). Adicionalmente, en el actual ejercicio se incluyen en dicho epígrafe otros ingresos de cuantía menor por importe de 44 miles de euros (32 miles de euros en el ejercicio 2020).

Los activos no corrientes mantenidos para la venta del Fondo estaban valorados según los criterios de valoración recogidos en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (véase Nota 3.k). Si bien los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo no tenían definida una política comercial que implique, como parte de la estrategia de enajenación de dichos activos, la aplicación de descuentos sobre los valores de tasación correspondientes, considerando la situación del mercado inmobiliario y su posible evolución futura, los importes por los que estos fueron finalmente liquidados podrían ser inferiores a los valores por el que estuviesen registrados al 21 de diciembre de 2021, hecho que debe tenerse en consideración en la interpretación de estas cuentas anuales.

Al 21 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fondo no poseía ningún inmueble adjudicado de valor significativo, individualmente considerado.

A continuación, se incluye información agregada de los bienes inmuebles adjudicados, no significativos individualmente, que el Fondo poseía al 31 de diciembre de 2020, agrupados por valor razonable de los mismos:

Valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados	Número de inmuebles	Valor en libros	Deterioro	% de activos valorados según tasaciones	Plazo medio ponderado estimado para su venta	Importe en libros de los activos con antigüedad tasación superior a 2 años
Hasta 500.000 €	152	12.464	(3.550)	100	1 Año	218
Más de 500.000 € sin exceder de 1.000.000 €	-	-	-	-	-	-
Más de 1.000.000 € sin exceder de 2.000.000 €	-	-	-	-	-	-
Más de 2.000.000 €	-	-	-	-	-	-

Los inmuebles estaban disponibles para su venta en condiciones normales de mercado. Se esperaba que la venta se llevase a cabo dentro del plazo de un año.

Adicionalmente, durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 21 de diciembre de 2021 los bienes inmuebles adjudicados han generado unos gastos por importe de 99 miles de euros (252 miles de euros en el ejercicio 2020), que se incluyen en el epígrafe “Otros gastos de gestión corriente – Otros gastos” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

El coste medio de adjudicación al 21 de diciembre de 2021 ha sido de 00% (26,35% al 31 de diciembre de 2020).

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

### **Cuenta de Tesorería**

Su saldo se correspondía con 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 garantizaba que el saldo de esta cuenta tenía una rentabilidad anual variable trimestralmente equivalente al tipo de interés de referencia Euribor para depósitos a tres meses durante el trimestre inmediatamente anterior a cada fecha de pago. La liquidación de intereses era mensual tomando valor los días 5 de cada mes.

Este contrato quedaba supeditado a que la calificación de la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de Banco Santander, S.A., no descendiese de la categoría P-1 según la agencia calificadoras Moody's, y BBB (high) o R-1 (Low) a largo y corto plazo, respectivamente, según la agencia calificadoras DBRS, según consta en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

A 21 de diciembre de 2021, la calificación crediticia del Banco cumplía con lo indicado anteriormente.

La rentabilidad media de la cuenta corriente mantenida por el Fondo en Banco Santander, S.A., durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021, ha sido del 0,00% anual (0,00% en el ejercicio 2020).

### **Fondo de Reserva**

El Fondo de Reserva se dotó inicialmente con cargo a los fondos obtenidos en la suscripción y reembolso de los bonos de la Serie C. El importe inicial del Fondo de Reserva es de 359.700 miles de euros, equivalente al 19,98% del importe inicial de los bonos de las Series A y B.

El Fondo de Reserva podría decrecer trimestralmente en cada fecha de pago una vez alcanzara el 39,96% del saldo vivo de los bonos de las Series A y B, permaneciendo constante hasta alcanzar el porcentaje mínimo del 9,99% del importe inicial del Fondo de Reserva.

No obstante, el Nivel Requerido del Fondo de Reserva no se reduciría en la Fecha de Pago que corresponda y permanecería el Nivel Requerido del Fondo de Reserva en la Fecha de Pago inmediatamente anterior, cuando concurrieran cualquiera de las circunstancias siguientes:

- Que en la Fecha de Pago anterior el Fondo de Reserva no alcanzase el Nivel Requerido;
- Que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago, el importe al que asciende el Saldo Vivo de los Activos Morosos fuese superior al 1% del Saldo Vivo de los Activos que no se consideren Fallidos;

No obstante lo anterior, la orientación (UE) 2015/510 del Banco Central Europeo, de 19 de diciembre de 2014, sobre la aplicación del marco de la política monetaria del Eurosistema (BCE/2014/60), presentaba una serie de novedades que entraron en vigor a partir del 1 de noviembre de 2015. Entre dichas novedades, destacaba (y afectaba al Fondo) la recogida en el artículo 142.2.b) –Apoyo a la liquidez respecto a los bonos de titulización de activos–. Como consecuencia de lo anterior, y para que los Bonos se mantuvieran como colateral frente al Banco Central Europeo, fue necesario llevar a cabo una reducción del importe de la Serie C de los Bonos en 2.961 Bonos por un importe de 296.100 miles de euros, por lo que la Serie C de los Bonos ha pasado a contar con un importe de 63.600 miles de euros, constituida por 636 Bonos de 100 miles de euros de valor nominal cada uno de ellos (véase Nota 7).

Por tanto, y para llevar a cabo la anterior actuación, con fecha 7 de septiembre de 2015 se realizó una novación modificativa no extintiva de la escritura de constitución del Fondo, modificándose la estipulación relativa al Fondo de Reserva de la escritura de constitución, que ha pasado a tener las siguientes características:

- a) El Fondo de Reserva queda dotado con el importe desembolsado de la Serie C, esto es, 63.600 miles de euros equivalente, asimismo, al tres con cincuenta y tres por ciento (3,53%) del importe inicial de los Bonos de las Series A, B y C en la Fecha de Desembolso.
- b) El Fondo de Reserva podrá decrecer trimestralmente en cada fecha de pago una vez alcanzara el 10,00% del saldo vivo de los bonos de las Series A y B, permaneciendo constante hasta alcanzar el porcentaje mínimo del 1,77% del importe inicial dichos bonos.

Destino:

El Fondo de Reserva se aplicó, 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 era 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 mantenía con el Banco.

El importe del Fondo de Reserva dotado y requerido en cada una de las fechas de pago durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021, 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>63.600</b>	<b>63.600</b>	<b>69.298</b>
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 18.03.21	63.600	63.600	63.600
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 18.06.21	63.600	63.600	63.600
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 16.09.21	-	-	-
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 21.12.21	-	-	-
<b>Saldos al 21 de diciembre de 2021</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

El importe del Fondo de Reserva dotado y requerido en cada una de las fechas de pago durante el ejercicio 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 2019</b>	<b>63.600</b>	<b>63.600</b>	<b>70.878</b>
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 16.03.20	63.600	57.897	57.897
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 16.06. 20	63.600	63.600	63.600
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 16.09. 20	63.600	63.600	63.600
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 16.12. 20	63.600	63.600	63.600
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>63.600</b>	<b>63.600</b>	<b>69.298</b>

## 7. 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 2.159.700 miles de euros, integrados por 21.597 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 (inicial) de la Emisión (miles de euros)	1.440.000	360.000	359.700
Importe nominal (actual) de la Emisión (miles de euros) (**)	1.440.000	360.000	63.600
Importe nominal unitario (miles de euros)	100	100	100
Número de Bonos (inicial)	14.400	3.600	3.597
Número de Bonos (actual) (**)	14.400	3.600	636
Tipo de interés nominal (***)	Euribor 3m + 0,65%	Euribor 3m + 1,30%	Euribor 3m + 0,65% + Parte extraordinaria (*)
Periodicidad de pago	Trimestral	Trimestral	Trimestral
Fechas de pago de intereses y amortización	16 de marzo, 16 de junio, 16 de septiembre y 16 de diciembre de cada año o, en su caso, el siguiente Día Hábil.		
Calificaciones			
Iniciales: Moody's	Aaa	A3	C
Iniciales: DBRS	AAA	BBB (high)	C

(\*) Cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el orden de prelación de pagos.

(\*\*) Una vez llevadas a cabo las actuaciones descritas en la Nota 6.

(\*\*\*) En la novación modificativa no extintiva de la escritura de constitución del Fondo, realizada con fecha 9 de septiembre de 2015 (véase Nota 6), se modificó la cláusula correspondiente al tipo de interés nominal aplicable a cada una de las Series de los Bonos que, desde dicha fecha, ha pasado a ser, como mínimo, del 0,00%.

El movimiento que se ha producido en el saldo de los Bonos de Titulización de Activos durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021 y durante el ejercicio 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 1 de enero de 2019</b>	<b>499.948</b>	<b>77.252</b>	<b>360.000</b>	-	<b>63.600</b>	-	<b>923.548</b>	<b>77.252</b>
Amortización 18.03.2020	-	(19.312)	-	-	-	-	-	(19.312)
Amortización 18.06.2020	-	(18.025)	-	-	-	-	-	(18.025)
Amortización 16.09.2020	-	(19.393)	-	-	-	-	-	(19.393)
Amortización 16.12.2020	-	(22.505)	-	-	-	-	-	(22.505)
Trasposos	(74.710)	74.710	-	-	-	-	(74.710)	74.710
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>425.238</b>	<b>72.727</b>	<b>360.000</b>	-	<b>63.600</b>	-	<b>848.838</b>	<b>72.727</b>
Amortización 18.03.2021	-	(18.422)	-	-	-	-	-	(18.422)
Amortización 18.06.2021	-	(19.661)	-	-	-	-	-	(19.661)
Amortización 21.12.2021	-	(459.882)	-	(360.000)	-	(63.600)	-	(883.482)
Trasposos	(425.238)	425.238	(360.000)	360.000	(63.600)	63.600	(848.838)	(848.838)
<b>Saldos al 21 de diciembre de 2021</b>	-	-	-	-	-	-	-	-

La Sociedad Gestora procedió a liquidar de forma anticipada el Fondo y, con ello, los bonos, de acuerdo a los siguientes supuestos que permiten la liquidación:

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 vivo pendiente de los derechos de crédito sea inferior al 10% del saldo inicial;
2. Cuando por razón de una modificación en la normativa vigente o de la concurrencia de circunstancias excepcionales, se produjera, a juicio de la Sociedad Gestora, una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo.
3. 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 en un plazo de cuatro meses.
4. Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los bonos o se prevea que se va a producir.

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

	Miles de Euros						Total
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	
Principal	72.727	68.447	64.301	117.003	233.016	366.071	921.565

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

El tipo de interés nominal medio de los Bonos, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021 ha sido del 0,00% (0,29% en el ejercicio 2020), siendo el tipo de interés máximo el 0,00% y el mínimo el 0,00% (0,76% y el mínimo el 0,11% en el ejercicio 2020). Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización por importe de 1.728 miles de euros (4.448 miles de euros en el ejercicio 2020) de los que no hay importes pendientes de pago al 21 de diciembre de 2021 (148 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) estando registrados en el epígrafe “Obligaciones y otros valores emitidos -Intereses y gastos devengados no vencidos” del pasivo del balance.

El 21 de diciembre de 2021, tras la recompra de los Activos Titulizados por la Entidad Cedente (véanse Notas 1.b y 4) se amortizaron la totalidad de los bonos, de acuerdo al Orden de Prelación de pagos.

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

En la fecha de desembolso, 28 de julio de 2011, el Fondo recibió un préstamo subordinado por parte del Banco, por un importe inicial de 600 miles de euros.

El préstamo subordinado estuvo destinado a:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulización.
2. Financiar parcialmente la adquisición de los Activos titulizados.

Este préstamo devengó un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulta de aumentar en un 0,65% el tipo Euribor a tres meses durante el trimestre inmediatamente anterior a cada fecha de pago. El pago de estos intereses estuvo condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

Este préstamo se amortizó trimestralmente, en cada fecha de pago, durante los tres primeros años desde la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos, siempre y cuando el Fondo contase con liquidez suficiente, salvo el exceso de fondos destinado a cubrir los gastos de emisión que se amortizó anticipadamente en la primera fecha de pago.

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021 no se han devengado intereses de dichos préstamos (1 mil de euros en el ejercicio 2020), no habiendo importes pendientes de pago al 21 de diciembre de 2021 ni al 31 de diciembre de 2020, registrados en el epígrafe “Deudas con Entidades de Crédito – Intereses y gastos devengados no vencidos” del pasivo corriente del balance.

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

Al 21 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el préstamo subordinado se encontraba totalmente amortizado.

## 9. Ajustes por periodificaciones de pasivo

La composición del saldo de este epígrafe del pasivo del balance al 21 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Comisiones	-	16.687
Sociedad Gestora	-	8
Administrador	-	194
Agente financiero	-	0
Comisión variable	-	16.485
Corrección de valor por repercusión de pérdidas (*)	-	0
Otras comisiones	-	0
Otros	-	9
<b>Saldo al cierre del ejercicio</b>	-	<b>16.696</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 el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021, 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 1 de enero de 2020</b>	<b>9</b>	<b>170</b>	-	<b>9.437</b>	-
Importes devengados durante el ejercicio 2020	194	24	-	7.048	-
Pagos realizados el 16.03.2020	(48)	-	-	-	-
Pagos realizados el 16.06.2020	(48)	-	-	-	-
Pagos realizados el 16.09.2020	(49)	-	-	-	-
Pagos realizados el 16.12.2020	(50)	-	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>8</b>	<b>194</b>	-	<b>16.485</b>	-
Importes devengados durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021	92	11	-	11.517	60
Pagos realizados el 18.03.2021	(45)	(204)	-	-	-
Pagos realizados el 18.06.2021	(45)	-	-	(63)	-
Pagos realizados el 21.12.2021	(10)	(1)	-	(27.879)	-
Importes impagados	-	-	-	(60)	(60)
Importes repercutidos	-	-	-	-	-
<b>Saldos al 21 de diciembre de 2021</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, remuneraba a la Entidad Cedente por el proceso de intermediación financiera desarrollado.



La remuneración a la Entidad Cedente consistía en el pago de una remuneración variable y subordinada (el “Margen de intermediación Financiera”) que se determinaba y devengaba al vencimiento de cada periodo trimestral que comprendía, 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 percibía una comisión de gestión, que se devengaba y liquidaba 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 titulación pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos, con un mínimo de 70.000 euros anuales.

- Comisión del Administrador de los Derechos de Crédito

Se devengaba a favor del Banco 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 el Banco hubiera sido sustituido en su labor de administración de dichos Activos por otra entidad que no formase parte del grupo consolidado del Banco, la entidad sustituta hubiese tenido derecho a recibir una comisión de administración que ocupase el lugar número 1º en el Orden de Prelación de Pagos.

#### **10. 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 2, 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 periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021 y durante el ejercicio 2020, se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Saldos al inicio del ejercicio	101.418	102.314
Ajustes repercutidos por coberturas de flujos de efectivo	(101.418)	(896)
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>101.418</b>

#### **11. 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 5 miles de euros satisfechos por el Fondo en concepto de auditoría de sus cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de diciembre y 21 de diciembre de 2021 (7 miles de euros en el ejercicio 2020). En el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021 y en el ejercicio 2020 PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. no ha prestado otros servicios distintos a los de auditoría.

#### **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 21 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales. Asimismo, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021 y en el ejercicio 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 21 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 como los pagos realizados a dichos proveedores durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y 21 de diciembre de 2021 y el ejercicio 2020 cumplen o han cumplido con los límites legales de aplazamiento.

## **12. Situación fiscal**

El Fondo tenía 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 periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021 y el 1 de enero y el ejercicio 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.

## **13. Derivados de cobertura**

El Fondo formalizó un contrato de permuta financiera de intereses con Banco Santander, S.A., en virtud del cual, dicho banco pagaba al Fondo un tipo de interés equivalente al de los bonos de titulización más el margen medio de los bonos y un 0,65% al nocional establecido para el Banco y el Fondo pagaba al banco un interés equivalente al que resulte de dividir los intereses percibidos por los Activos titulizados entre el nocional establecido para el Fondo. El nocional establecido para el Fondo era el saldo medio de los Activos titulizados que no estaban en situación de morosidad de más de noventa días durante el periodo anterior a la fecha del pago. El nocional para el Banco era el mayor entre: el nocional establecido para el Fondo y nocional ajustado al rendimiento de los Activos titulizados.

El Banco se comprometía frente a la Sociedad Gestora, a que en caso de un descenso de la calificación de la deuda a corto plazo no subordinada ni garantizada del banco por debajo de A-1 y P-1 (según las escalas de calificación a corto plazo de Moody's y DBRS, respectivamente); una tercera entidad de al menos equivalente calificación crediticia garantizaba el cumplimiento de sus obligaciones contractuales en términos de mantener la calificación de los bonos, una tercera entidad asumía su posición contractual en el contrato de permuta financiera para los bonos de todas las series, siempre que la misma contara al menos con las calificaciones antes descritas de las correspondientes agencias de calificación, o constituyera una garantía a favor del Fondo por un importe correspondiente al 125% del valor de mercado de la permuta financiera.

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

	2020
Precio (miles de euros)	101.742
Nominal swap (miles de euros)	861.270
Tipo interés medio bonos	1,23%
Tipo interés medio préstamos	0,38%
Tasa de amortización anticipada	4,61%
Fallidos acumulados	0,91%
Impagados (mora a más de 3 meses)	3,08%
Ultima fecha de liquidación	16/12/2034

La finalidad de la permuta financiera era asegurar la estructura financiera del fondo. En este fondo, el nocional de la permuta financiera, era el saldo nocional de los activos definido como la media diaria durante el Periodo de Liquidación que vence del Saldo Vivo de los Activos que no se encontraban con retrasos en el pago de los importes vencidos de más de noventa (90) días. Los flujos que se cubrían con la permuta financiera eran aquellos que se generaban por el nocional de la permuta. Mediante la permuta, el Fondo se aseguraba de 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 nocional de la permuta.

Siendo así, se consideraba que la cobertura era eficaz porque se aseguraba que los flujos que se pagaban por los pasivos cubiertos no diferían, con la base del notional de la permuta, de los que se cobraban por los activos cubiertos.

Asimismo, y realizando un análisis retrospectivo, la cobertura era eficaz pues los flujos pagados y cobrados por la contrapartida de la permuta financiera, se situaban 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 periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021, ha sido un ingreso por importe de 3.528 miles de euros (7.841 miles de euros de ingreso en el ejercicio 2020), que figuran registrados en el epígrafe “Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)” de la cuenta de pérdidas y ganancias. Al 21 de diciembre de 2021, no existía importe pendiente de cobro por este concepto (324 miles de euros pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2020), estando registrados en el epígrafe “Activos financieros a corto plazo – Derivados – Derivados de cobertura” del activo corriente del balance.

Para la valoración de swap, la Sociedad gestora del Fondo partía de los datos que se remitían a Banco de España donde se recogían los “Niveles internos de calidad crediticia”. Estos niveles tenían 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 consideraba deudores en mora cuyo periodo en morosidad sobrepasaba los 90 días o sobre los que Banco Santander tenía serias dudas de que pudiesen 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 estaban 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 era la empleada, junto con la curva de tasa de amortización anticipada, para el cálculo de los flujos futuros de los activos que afectaban 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 21 de diciembre de 2021 y al 31 diciembre de 2020:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Coberturas de flujos de efectivo	-	101.418
	-	<b>101.418</b>

## **14. 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 realizaba por la Sociedad Gestora. Para ello disponía de información remitida con una periodicidad mensual por parte de la Entidad Cedente, lo que le reportaba información exhaustiva de cara al seguimiento de las carteras de activos titulizados.

El Fondo estaba expuesto a diversos riesgos que se detallan a continuación, no obstante, como consecuencia de la extinción del Fondo (Nota 1), la exposición a los riesgos que se exponen a continuación es mínima o nula al 21 de diciembre de 2021:

### **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.

Al 21 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, como consecuencia del proceso de liquidación y extinción del Fondo descrito en la Nota 1, el Fondo no presentaba exposición del riesgo de crédito.

Tal y como se indica en la Nota 1, con fecha 21 de diciembre de 2021, se produjo la recompra íntegra de los activos titulizados por parte del Cedente, por este acto la Sociedad Gestora en nombre y representación del Fondo, cede y transfiere al Cedente, la totalidad de los activos de la Serie que figuraban en el activo del Fondo.

### **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 aplicarban los fondos disponibles procedentes de los cobros de principal e intereses de dichos activos a la amortización de bonos.

### **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.

### **4. Riesgo de Concentración**

Este riesgo depende de factores internos de la Entidad Cedente. Entre estos factores, se pueden enumerar: el volumen de créditos, la mezcla de créditos, la antigüedad de los créditos, la concentración geográfica, económica, por saldo vivo de deudor, etc. de modo que cuanto mayores son las concentraciones, mayor es el riesgo asumido.

No existen riesgos relevantes de los Activos titulizados por concentración geográfica, concentraciones por saldo vivo por Deudor, concentración por sector de actividad o antigüedad de los préstamos.

Respecto a los riesgos mencionados derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera, la Sociedad Gestora, ante la situación derivada del COVID-19, sigue manteniendo los planes de contingencia necesarios que están favoreciendo 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.

## 15. Liquidaciones intermedias

A continuación, se detallan los cobros y pagos realizados por el Fondo durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021 y el ejercicio 2020:

Liquidación de cobros y pagos del período	En miles de euros			
	Período		Acumulado	
	2021	2020	2021	2020
<b>Activos titulizados clasificados en el Activo:</b>				
Cobros por amortizaciones ordinarias	32.861	39.633	697.161	664.300
Cobros por amortizaciones anticipadas	836.830	35.697	1.047.147	210.317
Cobros por intereses ordinarios	1.537	3.611	136.514	134.977
Cobros por intereses previamente impagados	-	-	-	-
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	1.131	85	3.468	2.337
Otros cobros en especie	-	-	-	-
Otros cobros en efectivo	14.862	13.358	2.338.012	2.323.150
<b>Serías emitidas clasificadas en el Pasivo:</b>				
Pagos por amortización ordinaria (Serie A)	(497.965)	(79.235)	(1.439.998)	(942.033)
Pagos por amortización ordinaria (Serie B)	(360.000)	-	(360.000)	-
Pagos por amortización ordinaria (Serie C)	(63.600)	-	(63.600)	-
Pagos por intereses ordinarios (Serie A)	(297)	(1.268)	(54.782)	(54.485)
Pagos por intereses ordinarios (Serie B)	(1.540)	(3.322)	(42.287)	(40.747)
Pagos por intereses ordinarios (Serie C)	(2.459)	(5.680)	(17.191)	(14.732)
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie A)	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie C)	-	-	(296.100)	(296.100)
Pagos por intereses extraordinarios (Serie C)	(27.941)	-	(27.941)	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	(306)	-	(600)	(294)
Pagos por intereses de préstamos subordinados	(13)	-	(25)	(12)
Otros pagos del período	(2.399)	(4.459)	(1.931.659)	(1.929.260)

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

	Tasas e Hipótesis	
	2021	Situación Inicial
<b>Activos:</b>		
Tipo de interés medio de la cartera	-	0,58%
Tasa de amortización anticipada (hipótesis)	-	3,62%
Tasa de fallidos (hipótesis)	-	0,86%
Tasa de recuperación de fallidos (hipótesis)	-	0,17%
Tasa de morosidad (hipótesis)	-	2,37%
Loan to value medio	n/a	101,26%
Vida media de los activos	-	21,96
Fecha de liquidación anticipada del fondo (hipótesis)	21/12/2021	18/02/2037

A continuación, se desglosan, por fechas de pago, los Informes de pago publicados por el Fondo en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021 (importes en euros):

APLICACIÓN	18.03.2021	18.06.2021	21.12.2021
GASTOS ORDINARIOS	1.138	9.698	79.903
COMISIÓN GESTORA	45.447	45.466	10.166
IMPORTE NETO SWAP	(1.615.472)	(1.759.230)	(477.411)
INTERESES BONOS SERIE A	133.200	135.648	27.936
INTERESES BONOS SERIE B	681.300	700.128	158.328
AMORTIZACIÓN BONOS SERIE A	19.660.896	18.422.064	459.881.856
AMORTIZACIÓN BONOS SERIE B	-	-	360.000.000
INTERESES BONOS SERIE C	620.360	1.834.625	3.861
AMORTIZACIÓN BONOS SERIE C	-	-	63.600.000
INTERESES PTO SUBORDINADO	-	12.530	-
AMORTIZACIÓN PTO SUBORDINADO	-	305.765	-
COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN	-	204.000	1.370
INTERESES EXTRAORDINARIOS SERIE C	-	62.589	27.878.633
EXCESO REDONDEO	4	5	-

A continuación, se desglosan, por fechas de pago, los Informes de pago publicados por el Fondo en el ejercicio 2020 (importes en euros):

APLICACIÓN	18.03.2020	18.06.2020	16.09.2020	16.12.2020
GASTOS ORDINARIOS	14.821,50	15.387,72	11.766,60	895,40
COMISIÓN GESTORA	46.914,94	48.339,15	49.316,78	49.902,92
IMPORTE NETO SWAP	(1.839.728,96)	(2.159.905,93)	(1.891.553,93)	(1.972.348,98)
INTERESES BONOS SERIE A (*)	217.008,00	388.512,00	228.240,00	372.096,00
INTERESES BONOS SERIE B (*)	742.572,00	859.284,00	746.136,00	823.536,00
AMORTIZACIÓN BONOS SERIE A	19.311.696,00	18.025.200,00	19.393.200,00	22.505.328,00
AMORTIZACIÓN BONOS SERIE B	-	-	-	-
INTERESES BONOS SERIE C (*)	912.647,28	1.724.991,00	1.532.696,40	1.236.167,76
AMORTIZACIÓN BONOS SERIE C	-	-	-	-
INTERESES PTO SUBORDINADO	-	-	-	-
AMORTIZACIÓN PTO SUBORDINADO	-	-	-	-
COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN	-	-	-	-
INTERESES EXTRAORDINARIOS SERIE C	-	-	-	-
EXCESO REDONDEO	4,20	6,30	2,75	3,22

## Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 7 (Fondo liquidado y extinguido)

Anexo I de las notas a los estados financieros de liquidación

El balance inmediatamente anterior a la fecha de liquidación es como sigue:

ACTIVO	Nota	7/7/2021	PASIVO	Nota	7/7/2021
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
<b>Activos financieros a largo plazo</b>			<b>Provisiones a largo plazo</b>		
Activos Titulizados	4	-	Provisión por garantías financieras		-
Participaciones hipotecarias		-	Provisión por margen de intermediación		-
Certificados de transmisión hipotecaria		-	Otras provisiones		-
Préstamos hipotecarios		-	<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>		-
Cédulas hipotecarias		-	Obligaciones y otros valores emitidos	7	-
Préstamos a promotores		-	Series no subordinadas		-
Préstamos a PYMES		-	Series subordinadas		-
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		-
Deuda subordinada		-	Préstamo subordinado		-
Créditos AAPP		-	Crédito línea de liquidez dispuesta		-
Préstamo consumo		-	Otras deudas con entidades de crédito		-
Préstamo automoción		-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)		-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-
Cuentas a cobrar		-	Ajustes por operaciones de cobertura		-
Derechos de crédito futuros		-	Derivados		-
Bonos de titulización		-	Derivados de cobertura		-
Cédulas internacionalización		-	Derivados de negociación		-
Otros		-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	Otros pasivos financieros		-
Activos dudosos - principal		-	Garantías financieras		-
Activos dudosos - interés y otros		-	Otros		-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-
Ajustes por operaciones de cobertura		-	<b>Pasivos por impuesto diferido</b>		-
Derivados		-			
Derivados de cobertura		-			
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>995.269</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>901.904</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b>		
<b>Activos financieros a corto plazo</b>			<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>		
Activos Titulizados	4	827.470	Provisiones a corto plazo		-
Participaciones hipotecarias		-	Provisión garantías financieras		-
Certificados de transmisión hipotecaria		810.545	Provisión por margen de intermediación		-
Préstamos hipotecarios		-	Otras provisiones		-
Cédulas hipotecarias		-	<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>		883.482
Préstamos a promotores		-	Obligaciones y otros valores emitidos	7	883.482
Préstamos a PYMES		-	Series no subordinadas		883.482
Préstamos a empresas		-	Series subordinadas		-
Préstamos corporativos		-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-
Cédulas territoriales		-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-
Bonos de tesorería		-	Intereses vencidos e impagados		-
Deuda subordinada		-	Ajustes por operaciones de cobertura		-
Créditos AAPP		-	Deudas con entidades de crédito	8	-
Préstamo consumo		-	Préstamo subordinado		-
Préstamo automoción		-	Crédito línea de liquidez dispuesta		-
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)		-	Otras deudas con entidades de crédito		-
Cuentas a cobrar		-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-
Derechos de crédito futuros		-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-
Bonos de titulización		-	Intereses vencidos e impagados		-
Cédulas internacionalización		-	Ajustes por operaciones de cobertura		-
Otros		-	Derivados		-
Intereses y gastos devengados no vencidos		117	Derivados de cobertura		-
Intereses vencidos e impagados		6	Derivados de negociación		-
Activos dudosos - principal		26.154	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-
Activos dudosos - intereses		177	Otros pasivos financieros		-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(9.529)	Acreedores y otras cuentas a pagar		-
Ajustes por operaciones de cobertura		-	Garantías financieras		-
Derivados		93.365	Otros		-
Derivados de cobertura		93.365	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-
Derivados de negociación		-	<b>Ajustes por periodificaciones</b>	9	18.422
Otros activos financieros		-	Comisiones		18.418
Valores representativos de deuda		-	Comisión sociedad gestora		-
Instrumentos de patrimonio		-	Comisión administrador		-
Deudores y otras cuentas a cobrar		-	Comisión agente financiero/pagos		-
Garantías financieras		-	Comisión variable		23.148
Otros		-	Otras comisiones del cedente		-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		(4.730)
Pro-memoria: cedidos, pignorados o gravados en garantía		-	Otras comisiones		-
<b>Ajustes por periodificaciones</b>		-	Otros		4
Comisiones		-			
Otros		-			
			<b>AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>93.365</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>65.901</b>	<b>Activos financieros disponible para la venta</b>		<b>-</b>
Tesorería	6	65.901	Coberturas de flujos de efectivo		93.365
Otros activos líquidos equivalentes		-	<b>Otros ingresos/ganancias y gastos/perdidas reconocidos</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>995.269</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>995.269</b>

## Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 7 (Fondo liquidado y extinguido)

Anexo II de las notas a los estados financieros de liquidación

El estado de Flujos de Efectivo del periodo comprendido entre la fecha inmediatamente anterior a la liquidación del Fondo y el 21 de diciembre de 2021 es como sigue:

	2021
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(27.573)</b>
<b>Flujo de caja neto por intereses de las operaciones</b>	<b>427</b>
Intereses cobrados de los activos titulizados (Nota 4)	139
Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos (Nota 7)	(190)
Cobros por operaciones de derivados de cobertura	566
Pagos por operaciones de derivados de cobertura	(88)
Intereses cobrados de inversiones financieros	-
Intereses pagados por deudas con entidades de crédito (Nota 8)	-
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	-
<b>Comisiones y gastos por servicios financieros pagados</b>	<b>(27.890)</b>
Comisión sociedad gestora (Nota 9)	(10)
Comisión administrador (Nota 9)	(1)
Comisión agente financiero/pagos	0
Comisión variable (Nota 9)	(27.879)
Otras comisiones	0
<b>Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación</b>	<b>(110)</b>
Pagos por garantías financieras	0
Cobros por garantías financieras	0
Pagos por operaciones de derivados de negociación	0
Cobros por operaciones de derivados de negociación	0
Otros pagos de explotación (Nota 10)	(119)
Otros cobros de explotación (Nota 10)	9
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN / FINANCIACIÓN</b>	<b>(38.328)</b>
<b>Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización</b>	<b>-</b>
<b>Flujos de caja por adquisición de activos financieros</b>	<b>-</b>
<b>Flujos de caja netos por amortizaciones y procedentes de otros activos</b>	<b>(38.327)</b>
Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados (Nota 4)	-
Cobros por amortización anticipada de activos titulizados (Nota 4)	836.830
Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados (Nota 4)	-
Cobros por amortización de activos previamente clasificados como fallidos (Nota 4)	-
Cobros netos procedentes de activos recibidos por ejecución de garantías (Nota 4)	8.325
Pagos por amortización de obligaciones y otros valores emitidos (Nota 7)	(883.482)
<b>Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo</b>	<b>(1)</b>
Cobros por concesión de deudas con entidades de créditos	-
Pagos por amortización deudas con entidades de créditos (Nota 8)	-
Pagos a Administraciones públicas	-
Otros cobros y pagos	(1)
<b>INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>(65.901)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo (Nota 6)	65.901
Efectivo o equivalentes al final del periodo (Nota 6)	-



Los Estados Financieros de liquidación de **Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 7**, (Fondo liquidado y extinguido), anteriormente transcritos, correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 21 de diciembre de 2021 (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Flujos de Efectivo, Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos, Notas), contenidos en los precedentes folios numerados correlativamente de la página 1 a 34 (ambas inclusive), han sido formulados 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