



# Rural Hipotecario VII Fondo de Titulización de Activos

Cuentas Anuales  
31 de diciembre de 2018

Informe de Gestión  
Ejercicio 2018

(Junto con el Informe de Auditoría)



KPMG Auditores, S.L.  
Paseo de la Castellana, 259C  
28046 Madrid

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

Al Consejo de Administración de Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (la "Sociedad Gestora")

### **INFORME SOBRE LAS CUENTAS ANUALES**

#### **Opinión**

---

Hemos auditado las cuentas anuales de Rural Hipotecario VII Fondo de Titulización de Activos (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018 la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

#### **Fundamento de la opinión**

---

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

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

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



## Cuestiones clave de la auditoría

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

<b>Deterioro de los activos titulizados</b> Véanse Notas 3 y 4 de las cuentas anuales	
<i>Cuestión clave de la auditoría</i>	<i>Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría</i>
<p>La cartera de activos titulizados representa, a 31 de diciembre de 2018, la práctica totalidad del activo del Fondo a dicha fecha. El Fondo instrumenta dichos activos como colateral de los bonos de titulización emitidos. Dada la naturaleza y objeto específicos del Fondo, la amortización de los bonos en cada fecha de pago se determina en base a la disponibilidad de liquidez obtenida en función de los cobros de principal e intereses de los activos titulizados. Por tanto, a efectos de la amortización de los bonos, es necesario considerar cualquier corrección valorativa de los activos titulizados, basada en los criterios de estimación que se describen en las Notas 3 y 4 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas.</p> <p>La estimación del deterioro de los activos titulizados conlleva un elevado componente de juicio y dificultad técnica, especialmente en relación con la determinación de los parámetros a aplicar en el cálculo del deterioro. Por este motivo lo hemos considerado una cuestión clave de nuestra auditoría.</p>	<p>Nuestro enfoque de auditoría ha incluido tanto la evaluación de controles relevantes vinculados a los procesos de estimación del deterioro de los activos titulizados, como la realización de procedimientos sustantivos sobre dicha estimación.</p> <p>Nuestros procedimientos relativos al entorno de control aplicable a los activos titulizados se han centrado en la evaluación de las políticas contables y su coherencia con la regulación aplicable, el diseño del entorno de control, así como en su gestión en relación al cobro y seguimiento de dichos activos y sus colaterales.</p> <p>Nuestros procedimientos sustantivos en relación con la estimación del deterioro de los activos titulizados han consistido básicamente en:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Solicitud de confirmación a la entidad cedente sobre la existencia de los activos titulizados.</li><li>– Evaluación de la integridad y exactitud de los activos dudosos.</li><li>– Recálculo del deterioro de acuerdo a la normativa aplicable (Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores).</li></ul>

<b>Gestión de tesorería</b> Véanse Notas 7 y 8 de las cuentas anuales	
<i>Cuestión clave de la auditoría</i>	<i>Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría</i>
<p>De conformidad con la legislación vigente y con lo descrito en su folleto de emisión al momento de su constitución, se estiman los flujos de caja del Fondo de acuerdo a los cobros de principal e intereses de sus activos titulizados, así como también se estiman la amortización y pagos de los pasivos de acuerdo al orden de prelación de pagos establecido.</p> <p>Para cubrir las necesidades transitorias de liquidez derivadas de impagos o retrasos en los cobros previstos de los activos titulizados y siguiendo las condiciones y criterios de cálculo que deben regir su mantenimiento, se ha constituido un fondo de reserva, el cual en cada fecha de pago debe mantener un nivel mínimo requerido que depende de múltiples factores establecidos en el folleto de emisión. El cumplimiento de este nivel es un indicador clave de la liquidez del Fondo y del cumplimiento de las estimaciones iniciales de los flujos de caja.</p> <p>Debido a la complejidad asociada a las estimaciones de los cobros de los activos titulizados y de las amortizaciones y pagos de los pasivos, la gestión de la tesorería del Fondo se ha considerado una cuestión clave de auditoría.</p>	<p>Nuestro enfoque de auditoría ha incluido tanto la evaluación de controles relevantes vinculados a los cobros y pagos estimados en el folleto de acuerdo con el orden de prelación de pagos, así como la realización de procedimientos sustantivos sobre el orden de prelación de pagos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Hemos obtenido un entendimiento de los procedimientos y criterios empleados por la Sociedad Gestora del Fondo para el cumplimiento del folleto de emisión del Fondo, al objeto de evaluar si dichos criterios son adecuados y se aplican de manera consistente.</li> <li>– Hemos revisado a 31 de diciembre de 2018 que la contabilidad del Fondo cumple con los supuestos establecidos en su folleto de emisión en relación con el orden de prelación de pagos establecido en el mismo.</li> <li>– En relación con el fondo de reserva, hemos evaluado el cumplimiento de las condiciones establecidas en el folleto de emisión del Fondo. Asimismo, hemos evaluado otros factores que pueden afectar a la liquidez del Fondo, tales como el nivel de morosidad, el nivel de adjudicados y las correcciones de valor por repercusiones de pérdidas (impagos de pasivos).</li> </ul>



## Otra información: Informe de gestión

---

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018 cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

## Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

---

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

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

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

---

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

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



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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad Gestora en relación al Fondo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores de la Sociedad Gestora en relación al Fondo.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores de la Sociedad Gestora, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

También proporcionamos al Consejo de Administración de la Sociedad Gestora una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con el mismo para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.



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

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

## **INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS**

### **Informe adicional de conformidad con el artículo 36 de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas**

---

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional de conformidad con el artículo 36 de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas de fecha 13 de abril de 2019.

### **Periodo de contratación**

---

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora celebrado el 26 de septiembre de 2017 nos nombró como auditores del Fondo por un periodo de tres años, contados a partir del ejercicio que se inició el 1 de enero de 2017.

KPMG Auditores, S.L.  
Inscrito en el R.O.A.C. nº S0702

Luis Martín Riaño  
Inscrito en el R.O.A.C. nº 18.537

13 de abril de 2019



# **RURAL HIPOTECARIO VII**

## **Fondo de Titulización de**

### **Activos**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio 2018, junto  
con el Informe de Auditoría Independiente



**RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos**

**BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

(Miles de Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2018	31/12/2017 (*)	PASIVO	Nota	31/12/2018	31/12/2017 (*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>140.946</b>	<b>165.899</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>149.097</b>	<b>175.375</b>
<b>Activos financieros a largo plazo</b>		<b>140.946</b>	<b>165.899</b>	<b>Provisiones a largo plazo</b>		-	-
Activos titulizados	4	140.946	165.899	<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>		<b>149.097</b>	<b>175.375</b>
Participaciones hipotecarias		129.038	152.333	Obligaciones y otros valores negociables	8	140.882	166.543
Certificados de transmisión hipotecaria		8.124	9.195	Series no subordinadas		129.806	153.490
Préstamos hipotecarios		-	-	Series subordinadas		11.076	13.053
Cédulas hipotecarias		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Préstamos a promotores		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Préstamos a PYMES		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Préstamos a empresas		-	-	Deudas con entidades de crédito	9	5.720	5.720
Cédulas territoriales		-	-	Préstamo subordinado		5.720	5.720
Créditos AAPP		-	-	Crédito línea de liquidez dispuesta		-	-
Préstamos Consumo		-	-	Otras deudas con entidades de crédito		-	-
Préstamos 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		-	-
Bonos de titulización		-	-	Derivados	15	2.495	3.112
Otros		-	-	Derivados de cobertura		2.495	3.112
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Activos dudosos -principal-		3.798	4.386	Otros pasivos financieros		-	-
Activos dudosos -intereses-		-	-	Garantías financieras		-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(14)	(15)	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Ajustes por operaciones de cobertura		-	-	Otros		-	-
Derivados		-	-	<b>Pasivos por impuesto diferido</b>		-	-
Derivados de cobertura		-	-			-	-
Otros activos financieros		-	-	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>27.121</b>	<b>30.997</b>
Garantías financieras		-	-	<b>Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b>		-	-
Otros		-	-	<b>Provisiones a corto plazo</b>		-	-
<b>Activos por impuesto diferido</b>		-	-	<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>		<b>22.555</b>	<b>25.620</b>
<b>Otros activos no corrientes</b>		-	-	Obligaciones y otros valores negociables	8	19.369	22.085
		-	-	Series no subordinadas		17.945	16.787
		-	-	Series subordinadas		1.423	5.297
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>31.910</b>	<b>36.274</b>	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
<b>Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>		<b>408</b>	<b>506</b>	Intereses y gastos devengados no vencidos	1	1	1
<b>Activos financieros a corto plazo</b>		<b>21.824</b>	<b>25.508</b>	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Activos titulizados	4	21.514	24.910	Intereses vencidos e impagados		-	-
Participaciones hipotecarias		18.049	20.486	Deudas con entidades de crédito	9	2	2
Certificados de transmisión hipotecaria		796	838	Préstamo subordinado		-	-
Préstamos hipotecarios		-	-	Crédito línea de liquidez dispuesta		-	-
Cédulas hipotecarias		-	-	Otras deudas con entidades de crédito		-	-
Préstamos a promotores		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Préstamos a PYMES		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		2	2
Préstamos a empresas		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Cédulas territoriales		-	-	Intereses vencidos e impagados		-	-
Créditos AAPP		-	-	Derivados	15	903	1.142
Préstamos Consumo		-	-	Derivados de cobertura		903	1.142
Préstamos automoción		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)		-	-	Otros pasivos financieros		2.281	2.391
Cuentas a cobrar		-	-	Acreedores y otras cuentas a pagar	11	2.281	2.391
Bonos de titulización		-	-	Garantías financieras		-	-
Otros		-	-	Otros		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		77	96	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Intereses vencidos e impagados		6	8	<b>Ajustes por periodificaciones</b>	10	<b>4.566</b>	<b>5.377</b>
Activos dudosos -principal-		2.568	3.463	Comisiones		4.554	5.365
Activos dudosos -intereses-		23	34	Comisión sociedad gestora		2	2
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(5)	(15)	Comisión administrador		1	1
Ajustes por operaciones de cobertura		-	-	Comisión agente financiero/pagos		-	-
Derivados		-	-	Comisión variable		4.551	5.362
Derivados de cobertura		-	-	Otras comisiones del cedente		-	-
Otros activos financieros		310	598	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Deudores y otras cuentas a cobrar	6	310	598	Otras comisiones		-	-
Garantías financieras		-	-	Otros		12	12
Otros		-	-			-	-
<b>Ajustes por periodificaciones</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	12	<b>(3.362)</b>	<b>(4.199)</b>
Comisiones		1	1	Coberturas de flujos de efectivo	15	(3.362)	(4.199)
Otros		-	-	Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos		-	-
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>9.677</b>	<b>10.259</b>			-	-
Tesorería		9.677	10.259			-	-
Otros activos líquidos equivalentes		-	-			-	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>172.856</b>	<b>202.173</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>172.856</b>	<b>202.173</b>

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

Las Notas 1 a 17 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2018.

**RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos**

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS  
ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

(Miles de Euros)

	Nota	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017 (*)
<b>Intereses y rendimientos asimilados</b>		<b>2.078</b>	<b>2.747</b>
Activos titulizados	4	2.078	2.747
Otros activos financieros		-	-
<b>Intereses y cargas asimilados</b>		<b>(83)</b>	<b>(66)</b>
Obligaciones y otros valores emitidos	8	(24)	(27)
Deudas con entidades de crédito	9	(39)	(39)
Otros pasivos financieros	7	(20)	-
<b>Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)</b>	15	<b>(1.142)</b>	<b>(1.668)</b>
<b>MARGEN DE INTERESES</b>		<b>853</b>	<b>1.013</b>
<b>Resultado de operaciones financieras (neto)</b>		-	-
Resultados de derivados de negociación		-	-
Otros ajustes de valoración en carteras a VR con cambios en PyG		-	-
Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Otros		-	-
<b>Diferencias de cambio (neto)</b>		-	-
<b>Otros ingresos de explotación</b>		-	-
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(868)</b>	<b>(1.005)</b>
Servicios exteriores	13	(36)	(29)
Servicios de profesionales independientes		(23)	(21)
Servicios bancarios y similares		-	-
Publicidad y propaganda		-	-
Otros servicios		(13)	(8)
Tributos		-	-
Otros gastos de gestión corriente	10	(832)	(976)
Comisión sociedad gestora		(41)	(46)
Comisión administrador		(17)	(21)
Comisión agente financiero/pagos		(4)	-
Comisión variable		(753)	(896)
Otras comisiones del cedente		-	-
Otros gastos	5	(17)	(13)
<b>Deterioro de activos financieros (neto)</b>		<b>10</b>	<b>1</b>
Deterioro neto de activos titulizados	4	10	1
Deterioro neto de otros activos financieros		-	-
<b>Dotaciones a provisiones (neto)</b>		-	-
<b>Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta</b>	5	<b>5</b>	<b>(9)</b>
<b>Repercusión de pérdidas (ganancias)</b>		-	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		-	-
Impuesto sobre beneficios		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		-	-

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

Las Notas 1 a 17 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018.

## RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos

### ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Miles de Euros)

	Nota	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017 (*)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(806)</b>	<b>(500)</b>
<b>Flujo de caja neto por intereses de las operaciones</b>		<b>876</b>	<b>924</b>
Intereses cobrados de los activos titulizados	4	2.117	2.792
Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos	8	(24)	(27)
Cobros por operaciones de derivados de cobertura	15	-	-
Pagos por operaciones de derivados de cobertura	15	(1.160)	(1.802)
Intereses cobrados de otros activos financieros		-	-
Intereses pagados por deudas con entidades de crédito	9	(39)	(39)
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	7	(18)	-
<b>Comisiones y gastos por servicios financieros pagados</b>	10	<b>(1.628)</b>	<b>(1.385)</b>
Comisión sociedad gestora		(41)	(46)
Comisión administrador		(17)	(27)
Comisión agente financiero/pagos		(4)	-
Comisión variable		(1.564)	(1.310)
Otras comisiones		(2)	(2)
<b>Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación</b>		<b>(54)</b>	<b>(39)</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		(54)	(39)
Otros cobros de explotación		-	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSIÓN/FINANCIACIÓN</b>		<b>224</b>	<b>852</b>
<b>Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización</b>		-	-
<b>Flujos de caja por adquisición de activos financieros</b>		-	-
<b>Flujos de caja netos por amortizaciones y procedentes de otros activos</b>		<b>313</b>	<b>458</b>
Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados	4	18.818	20.262
Cobros por amortización anticipada de activos titulizados	4	6.933	9.001
Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados	4	2.836	2.868
Cobros por amortización de activos previamente clasificados como fallidos		-	-
Cobros netos procedentes de activos recibidos por ejecución de garantías	4	103	135
Pagos por amortización de obligaciones y otros valores emitidos	8	(28.377)	(31.808)
<b>Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo</b>		<b>(89)</b>	<b>394</b>
Cobros por concesión de deudas con entidades de crédito		-	-
Pagos por amortización deudas con entidades de crédito		-	-
Pagos a Administraciones públicas		-	-
Otros cobros y pagos	7 y 11	(89)	394
<b>INCREMENTO/DISMINUCIÓN DE EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(582)</b>	<b>352</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo</b>	7	<b>10.259</b>	<b>9.907</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del periodo</b>	7	<b>9.677</b>	<b>10.259</b>

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

Las Notas 1 a 17 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2018.

RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos

**ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES  
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017 (*)
<b>Activos financieros disponibles para la venta</b>		
Ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-	-
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta</b>	-	-
<b>Cobertura de los flujos de efectivo</b>		
Ganancias (pérdidas) por valoración	(305)	(183)
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	(305)	(183)
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	1.142	1.668
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	(837)	(1.485)
<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 17 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2018.

## **RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos**

Memoria correspondiente al  
ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2018

### **1. Reseña del Fondo**

Rural Hipotecario VII Fondo de Titulización de Activos (en adelante el Fondo) se constituyó mediante escritura pública el 29 de abril de 2005, agrupando Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca por importe de 1.100.016 miles de euros. Con la misma fecha se procedió a la emisión de Bonos de Titulización, por importe de 1.100.000 miles de euros, siendo la fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los intereses de los Bonos el 6 de mayo de 2005.

Con fecha 28 de abril de 2005, la Comisión Nacional del Mercado de Valores inscribió en sus registros el folleto informativo de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos.

El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado, carente de personalidad jurídica, que está integrado, en cuanto a su activo, por las Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca que agrupa, la Cuenta de Tesorería, y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos emitidos y el Préstamo Subordinado, de tal forma que el valor patrimonial neto del Fondo es nulo.

Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, tiene a su cargo la administración y representación legal del Fondo. Asimismo, de conformidad con la normativa legal aplicable, le corresponde en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y de los restantes acreedores del mismo. Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (en adelante la "Sociedad Gestora") figura inscrita en el registro especial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 2.

La gestión y administración de los activos titulizados corresponde a las sociedades cedentes de los mismos, Caixa Popular-Caixa Rural, S.C.C, Caixa Rural de Balears, S.C.C (\*), Caja Campo, Caja Rural S.C.C (\*), Caja Rural Central, S.C.C, Caja Rural de Albacete, S.C.C (\*\*), Caja Rural de Aragón (\*\*), Caja Rural de Burgos, S.C.C (actualmente Caja Rural de Burgos, S.C.C, Fuentepelayo, Segovia y Castellidans S.C.C), Caja Rural de Gijón, S.C.C, Caja Rural de Granada, S.C.C, Caja Rural de Navarra S.C.C, Caja Rural de Tenerife, S.C.C (actualmente Cajasieta, Caja Rural S.C.C),, Caja Rural de Teruel S.C.C, Caja Rural de Zamora S.C.C, Caja Rural del Duero, S.C.C (\*), Caja Rural del Mediterráneo, Ruralcaja, S.C.C (\*), y Caja Rural del Sur, S.C.C ("las Entidades Cedentes"). Las Entidades Cedentes no asumen ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación trimestral. Asimismo, las Entidades Cedentes obtendrán una cantidad variable y subordinada que se devengará trimestralmente igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo. En el caso de que dicha diferencia entre los ingresos y gastos fuese negativa, se repercutirá de acuerdo a lo indicado en la Nota 3-g.

(\*). Actualmente Cajas Rurales Unidas, S.C.C.

(\*\*). Actualmente Caja Rural de Albacete, Ciudad Real y Cuenca, S.C.C.

(\*\*\*) Actualmente Bantierra, Caja Rural de Aragón, S.C.C.

La entidad depositaria de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca es Banco Cooperativo Español, S.A.

Con fecha 23 de julio de 2018, se procedió al traslado de la Cuenta de Tesorería del Fondo de Citibank International LTD, Sucursal en España ("CITI") a Société Générale, Sucursal en España ("SGSE") conforme a un nuevo Contrato de Apertura de Cuenta de Tesorería suscrito el 19 de julio de 2018 por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, Banco Cooperativo S.A. y SGSE (nota 7).

Asimismo, con fecha 23 de julio de 2018, se hizo efectiva la designación de SGSE como Agente de Pagos de los Bonos en sustitución de CITI, mediante la firma de un nuevo Contrato de Agencia de Pagos suscrito el 19 de julio de 2018 por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y SGSE (nota 8).

La cuenta de tesorería del Fondo se deposita en Société Générale, Sucursal en España (Agente de pagos –véase Nota 7) y las entidades cedentes concedieron dos préstamos subordinados al Fondo (véase Nota 9). Adicionalmente, el Fondo tiene contratado un derivado de cobertura con Banco Cooperativo Español (véase Nota 15).

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

Con fecha 1 de mayo de 2016 entró en vigor la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los fondos de titulación, que desarrolla el contenido, forma y demás condiciones de elaboración y publicación de las obligaciones de información financiera y contable que establece la Ley 5/2015, de 27 de abril, derogando la Circular 2/2009 de 25 de marzo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

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

Las Cuentas Anuales comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de flujos de efectivo y la memoria, de la que forman parte los estados financieros públicos S.05.1, S.05.2, S.05.3, S.05.5 y el apartado correspondiente a las notas explicativas del estado S.06, adjuntos en el Anexo. Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables que del Fondo mantiene su Sociedad Gestora y se formulan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Fondo, que es el establecido en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de forma que muestran la imagen fiel de la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2018 y de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo que se han generado durante el ejercicio terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales del Fondo han sido formuladas y aprobadas por los Administradores de su Sociedad Gestora, en su reunión celebrada el 19 de marzo de 2019.

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

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

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

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

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

En la elaboración de las cuentas anuales del Fondo se han utilizado, ocasionalmente, estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Gestora para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a la evaluación de posibles pérdidas por deterioro que, en su caso, puedan tener determinados activos (véanse Notas 3-c y 4), al valor razonable de determinados instrumentos financieros (véanse Notas 3.b.iii y 15) y a la cancelación anticipada, en su caso. A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, de acuerdo con la normativa contable en vigor.

**d) Comparación de la información**

Los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en las presentes cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior tal y como se establece en el apartado 7 de la Norma 28ª de la Circular 2/2016, de 20 de abril, por lo que, la información contenida en esta memoria del ejercicio 2017 se presenta exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2018.

**e) Agrupación de partidas**

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

**f) 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 2017.

**g) Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio 2018 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2017.

**h) Impacto medioambiental**

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

**i) Empresa en funcionamiento**

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

**j) Hechos posteriores**

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2018, y hasta la formulación de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho significativo no descrito en las restantes notas de esta memoria que tenga un efecto significativo en dichas cuentas anuales.

### **3. Normas de registro y valoración**

En la elaboración de las cuentas anuales del Fondo, correspondientes al ejercicio 2018, se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración, de acuerdo con lo establecido en la Circular 2/2016, de 20 de abril:

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

##### *i. Definición*

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

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

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

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

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

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

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

- Obligaciones y otros valores negociables: incluye, en su caso, las obligaciones, bonos y pagarés emitidos por el Fondo, con el fin de financiar la adquisición de sus activos financieros. Se clasifican, a efectos de su valoración, como “Débitos y partidas a pagar”.
- Deudas con entidades de crédito: incluye, en su caso, las deudas contraídas con entidades de crédito, con el fin de financiar su actividad y se clasifican, a efectos de valoración, como “Débitos y partidas a pagar”.
- Derivados de cobertura: incluye, en su caso, el valor razonable, en contra del Fondo, de los derivados designados como instrumentos de cobertura en coberturas contables.



- Acreedores y otras cuentas a pagar: recoge, en su caso, la totalidad de las cuentas a pagar y débitos, que no deban ser clasificados en otros epígrafes. Se clasifican, a efectos de su valoración, como “Débitos y partidas a pagar”.

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

*i. Reconocimiento y valoración de los activos financieros*

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

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

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

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

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 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 el impacto de considerar dicho aspecto no ha sido significativo.

*iv. Registro de resultados*

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

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

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

Dada la naturaleza y composición de los activos y pasivos financieros del Fondo, excluidos los derivados financieros cuya descripción se detalla en el apartado iii. de esta Nota, los vencimientos residuales de aquellos activos y pasivos financieros remunerados, en su caso, a tipo fijo, así como la desviación porcentual existente con respecto a los tipos de interés actuales de mercado, el valor razonable de los activos y de los pasivos financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no difiere significativamente de sus correspondientes valores en libros a dichas fechas.

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

*i. Definición*

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

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

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

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

De acuerdo con lo previsto en la Circular 2/2016, de 20 de abril, 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 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 20 de abril de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

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

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

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

**d) Periodificaciones (activo y pasivo)**

En el caso del activo, corresponden, en su caso, a las comisiones pagadas por anticipado, en concepto de gestión del Fondo y de administración de los activos o de los bonos emitidos que estén pendientes de devengo.

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

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

**e) Reconocimiento de ingresos y gastos**

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

*i. Ingresos y gastos por intereses*

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

*ii. Ingresos y gastos no financieros*

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

*iii. Comisiones, honorarios y conceptos asimilados*

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

- Las comisiones variables vinculadas al servicio de intermediación financiera por parte de la Entidad Cedente se describen en el apartado f. de esta Nota.
- Los que tienen su origen en transacciones o servicios, tales como los prestados por la Sociedad Gestora, que se prolongan en el tiempo, se 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.

**f) Remuneración variable**

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

Cuando la diferencia obtenida entre los ingresos y gastos devengados sea positiva, se utilizará en primer lugar, para detraer, en su caso, las pérdidas de periodos anteriores que hubieran sido repercutidas a los pasivos del Fondo. Si tras la detracción, continúan existiendo pasivos corregidos por imputación de pérdidas, no se procederá a registrar remuneración variable alguna. En consecuencia, sólo se producirá el devengo y registro de la remuneración variable cuando no existan pasivos corregidos por imputación de pérdidas.

**g) Repercusión de pérdidas**

Cuando la diferencia obtenida entre los ingresos y gastos devengados, conforme al apartado f) anterior, sea negativa, se repercute a los pasivos emitidos por el Fondo, a través de la cuenta correctora de pasivo "Correcciones de valor por repercusión de pérdidas" del pasivo del balance, registrándose un ingreso en el epígrafe "Repercusión de pérdidas (ganancias)" de la cuenta de pérdidas y ganancias (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.

**h) Impuesto sobre Beneficios**

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

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

Dado que en el ejercicio 2018 y 2017 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios (véase Nota 14).

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

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

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

**i) Transacciones en moneda extranjera**

La moneda funcional del Fondo es el Euro. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no tenía elementos de activo y de pasivo expresados en moneda extranjera.

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

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

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

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

Con carácter general, en el momento de su reconocimiento inicial los activos clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta se registran por su valor razonable menos los costes de venta (como costes de venta se ha considerado un 25% sobre el valor de tasación). En estos supuestos se presume la inexistencia de beneficio, excepto que haya evidencia suficiente; en particular se considera que no hay evidencia suficiente cuando la valoración, realizada por experto independiente, tiene una antigüedad superior a 6 meses.

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

En el momento de adquisición de los inmuebles, el valor razonable se ha obtenido como el valor de la tasación realizada por expertos independientes. Las técnicas de valoración utilizadas, de general aceptación, han sido la del valor por comparación y la del valor por actualización de renta.

**l) Compensación de saldos**

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

**m) Estados de flujos de efectivo**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. Activos titulizados

Los Activos Titulizados que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió en virtud de la escritura de fecha 29 de abril de 2005 integran derechos de crédito procedentes de Préstamos Hipotecarios sobre viviendas terminadas, situadas en territorio español. La adquisición de los Préstamos Hipotecarios se instrumenta mediante Certificados de Transmisión de Hipoteca y Participaciones Hipotecarias suscritas por el Fondo, representando cada uno de ellos una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos en los que tienen su origen.

La cesión es plena e incondicional y se realiza por la totalidad del plazo remanente hasta el total vencimiento de los activos titulizados.

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

	Miles de Euros		
	Activos titulizados		
	Activo No Corriente	Activo Corriente	Total
Saldos a 1 de enero de 2017	196.293	26.878	223.171
Amortizaciones(**)	-	(32.379)	(32.379)
Baja por dación/adjudicación de bienes	-	(57)	(57)
Traspaso a activo corriente	(30.379)	30.379	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017(*)</b>	<b>165.914</b>	<b>24.821</b>	<b>190.735</b>
Amortizaciones(**)	-	(28.339)	(28.339)
Traspaso a activo corriente	(24.954)	24.954	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018 (*)</b>	<b>140.960</b>	<b>21.436</b>	<b>162.396</b>

(\*) Incluye 23 y 34 miles de euros en concepto de intereses devengados por activos dudosos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.

(\*\*) Incluye 11 y 6 miles de euros en concepto de variación de intereses devengados por activos dudosos de los ejercicios 2018 y 2017, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018 existían activos titulizados clasificados como "Activos dudosos" por importe de 6.389 miles de euros (7.883 miles de euros al 31 de diciembre de 2017).

Durante el ejercicio 2018 la tasa de amortización anticipada de los activos titulizados ha sido del 3,99% (4,57% durante el ejercicio 2017).

El tipo de interés nominal anual medio ponderado de la cartera de activos titulizados durante el ejercicio 2018 es del 1,20% (1,36% durante el ejercicio 2017), siendo el tipo nominal máximo 5,25% y el mínimo 0,00%. El importe devengado en el ejercicio 2018 por este concepto ha ascendido a 2.078 miles de euros (2.747 miles de euros en el ejercicio 2017), que figuran registrados en el epígrafe "Intereses y rendimientos asimilados – activos titulizados" de la cuenta de pérdidas y ganancias, de los cuáles 100 miles de euros corresponden a intereses cobrados de activos titulizados que estaban clasificados como dudosos (93 miles de euros en el ejercicio 2017).

El desglose por vencimientos de los activos titulizados, en función del vencimiento final de las operaciones, al 31 de diciembre de 2018, sin considerar, en su caso, las correcciones de valor por deterioro de activos, los intereses vencidos e impagados y los intereses devengados (incluidos los de activos dudosos que ascienden a 23 miles de euros al 31 de diciembre de 2018), se muestra a continuación:

	Miles de Euros							Total
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	
Activos titulizados	1.445	1.254	2.295	3.383	8.039	48.361	97.596	162.373



Por otro lado, el desglose por vencimientos de los activos titulizados, al 31 de diciembre de 2018, teniendo en cuenta el calendario de amortización de las operaciones, sin considerar, en su caso, el principal impagado, las correcciones de valor por deterioro de activos, los intereses vencidos e impagados y los intereses devengados, se muestra a continuación:

	Miles de Euros							Total
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	
Activos titulizados	18.783	17.685	16.744	15.669	14.476	52.390	23.996	159.743

De acuerdo con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora podrá liquidar de forma anticipada el Fondo en el caso de que el importe del saldo de los activos titulizados pendientes de amortización sea inferior a 110.002 miles de euros, equivalente al 10% del activo inicial del Fondo. De acuerdo con la estimación de amortizaciones previstas indicadas anteriormente, los Administradores de la Sociedad Gestora estiman que no se procederá a la liquidación anticipada del Fondo en el ejercicio 2019.

### Activos Impagados

La composición del saldo de los activos titulizados considerados como impagados, incluyendo aquellos préstamos dudosos que habiéndose recuperado parte de lo impagado, aún tienen cuotas impagadas, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Cuotas de principal vencidas y no cobradas de activos titulizados:		
Con antigüedad de hasta tres meses (*)	62	78
Con antigüedad superior a tres meses (**)	2.568	3.463
	<b>2.630</b>	<b>3.541</b>
Intereses vencidos y no cobrados:		
Con antigüedad de hasta tres meses (***)	6	8
Con antigüedad superior a tres meses (***)	23	34
	<b>29</b>	<b>42</b>
	<b>2.659</b>	<b>3.583</b>

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

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

(\*\*\*) Se incluyen dentro del epígrafe "Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados – Activos dudosos – intereses" del activo del balance. Adicionalmente, se encuentran 365 y 404 miles de euros en concepto de intereses vencidos y no cobrados devengados a partir del cuarto mes desde la fecha del primer impago de su entrada en dudosos que se registran en cuentas fuera de balance, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.

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

De estos impagos, durante el ejercicio 2018 se habían dejado de cobrar 842 miles de euros de principal (1.236 miles de euros durante el ejercicio 2017) y 120 miles de euros de intereses (153 miles de euros durante el ejercicio 2017). Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, se han recuperado impagos por importe de 95 miles de euros (101 miles de euros en el ejercicio 2017), no habiéndose producido renegociaciones de las condiciones contractuales de estos préstamos.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, la tasa de morosidad (entendida como el saldo vivo de principal de activos titulizados en mora de más de 3 meses sobre el saldo vivo de principal del total de activos titulizados) asciende a un 3,35%. Asimismo, desde 31 de diciembre de 2018 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se han producido renegociaciones de los activos titulizados que a nivel global puedan tener un impacto significativo en las cuentas anuales del ejercicio 2018.

Adicionalmente, hay activos clasificados como dudosos al 31 de diciembre de 2018 por efecto arrastre de cuotas no vencidas por importe de 3.798 miles de euros (4.386 miles de euros al 31 de diciembre de 2017), que figuran registrados en el epígrafe "Activos financieros a largo plazo – Activos titulizados – Activos dudosos – principal" del activo no corriente del balance.

A continuación se muestra el movimiento que se ha producido, durante los ejercicios 2018 y 2017, en el saldo de Activos dudosos:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Saldo al inicio del ejercicio	7.883	8.505
Entradas a activos dudosos durante el ejercicio	2.241	4.094
Reclasificación a fallidos (dados de baja del balance)	(1)	-
Recuperación en efectivo	(1.446)	(1.119)
Regularización de cuotas no vencidas por efecto arrastre	(2.288)	(3.539)
Recuperación mediante adjudicación	-	(58)
<b>Saldo al cierre del ejercicio</b>	<b>6.389</b>	<b>7.883</b>

A continuación se muestra el movimiento que se ha producido, durante los ejercicios 2018 y 2017, en el saldo de las correcciones de valor por deterioro de los activos titulizados, procedente en su totalidad de la aplicación del calendario de morosidad:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Saldos al inicio del ejercicio	(30)	(31)
Dotaciones con cargo a los resultados del ejercicio	-	-
Recuperaciones con abono a los resultados del ejercicio	11	1
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>(19)</b>	<b>(30)</b>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las correcciones de valor por deterioro de los activos titulizados por aplicación del calendario de morosidad han sido de 19 y de 30 miles de euros, respectivamente.

A continuación se muestra el movimiento que se ha producido, durante los ejercicios 2018 y 2017, en el saldo de préstamos fallidos que se dieron de baja del activo del balance como consecuencia de procesos de adjudicación, produciendo un gasto registrado en el epígrafe "Deterioro neto de activos titulizados" de la cuenta de pérdidas y ganancias:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Saldos al inicio del ejercicio	34	34
Incremento de fallidos	1	-
Recuperación de fallidos	-	-
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>35</b>	<b>34</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 los ejercicios 2018 y 2017 se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	2018	2017
<b>Valor en libros-</b>		
Saldos al inicio del ejercicio	820	925
Adiciones	-	76
Retiros	(146)	(181)
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>674</b>	<b>820</b>
<b>Pérdidas por deterioro de activos-</b>		
Saldos al inicio del ejercicio	(314)	(350)
Dotaciones netas con cargo a resultados	(2)	(4)
Aplicaciones	50	40
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>(266)</b>	<b>(314)</b>
<b>Activos no corrientes mantenidos para la venta, neto</b>	<b>408</b>	<b>506</b>

Se han producido ventas de bienes adjudicados durante el ejercicio 2018 por importe de 120 miles de euros (137 miles de euros en 2017), cobrados en su totalidad, produciéndose un beneficio por importe de 24 miles de euros (5 miles de euros de pérdida en 2017), que se incluyen en el epígrafe "Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Adicionalmente, este epígrafe incluye una pérdida por importe de 17 miles de euros (no registrando ningún importe en el ejercicio 2017) correspondientes a impuestos de transmisión patrimonial de inmuebles vendidos en ejercicios anteriores.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta del Fondo están valorados según los criterios de valoración recogidos en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (véase Nota 3-k). Si bien los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo tienen definida una política comercial, como parte de la estrategia de enajenación de dichos activos, considerando la situación actual del mercado inmobiliario y su posible evolución futura, los importes por los que estos serán finalmente liquidados podrían ser inferiores a los valores por el que están registrados al 31 de diciembre de 2018, hecho que debe tenerse en consideración en la interpretación de estas cuentas anuales.

A continuación se incluye información agregada de los bienes inmuebles adjudicados no significativos individualmente que el Fondo poseía al 31 de diciembre de 2018 agrupados por valor razonable de los mismos (importes en miles de euros):

Valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados	Número de inmuebles	Valor en libros	Deterioro	Saldo vivo del Préstamo	Costes asociados a la adjudicación	% 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 €	5	361	(126)	315	24	100%	1 año	240
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 €	-	-	-	-	-	-	-	-

A continuación se incluye información desglosada de los bienes inmuebles adjudicados significativos individualmente que el Fondo poseía al 31 de diciembre de 2018 (importes en miles de euros):

Valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados	Valor en Libros	Deterioro	Saldo vivo del Préstamo	Costes asociados a la adjudicación	Fecha de adjudicación	% de activos valorados según tasaciones	Plazo medio ponderado estimado para su venta	Fecha Tasación
93	170	(77)	129	12	30/06/2014	100%	1 año	11/04/2016
79	143	(63)	103	1	15/12/2011	100%	1 año	19/01/2015

Los inmuebles están disponibles para su venta en condiciones normales de mercado. Se espera que la venta se lleve a cabo dentro del plazo de un año.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2018 los bienes inmuebles adjudicados han generado unos gastos por importe de 17 miles de euros (10 miles de euros en el ejercicio 2017), que se incluyen en el epígrafe "Otros gastos de gestión corriente – Otros gastos" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

## **6. Deudores y otras cuentas a cobrar**

La composición del saldo de este epígrafe del activo del balance, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Principal e intereses pendientes de liquidar (*)	288	553
Deudores varios (**)	22	45
	<b>310</b>	<b>598</b>

(\*) Importe de naturaleza transitoria liquidado en los primeros días de enero.

(\*\*) Incluye, fundamentalmente, importes satisfechos en la formalización de las adjudicaciones de inmuebles pendientes de registro.

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

Su saldo corresponde a una cuenta financiera abierta a nombre del Fondo en Société Générale, Sucursal en España, y a los intereses devengados y no cobrados (pagados) por la misma, por un importe total de 7.397 miles de euros al 31 de diciembre de 2018 (7.869 miles de euros al 31 de diciembre de 2017), incluyéndose el Fondo de Reserva constituido por el Fondo. Adicionalmente, se incluye el depósito en garantía por la permuta financiera depositado en Barclays Bank PLC, por un importe de 2.280 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 (2.390 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 – véanse Notas 11 y 15).

La Sociedad Gestora abrió en Banco Cooperativo Español S.A., de conformidad con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo, una cuenta bancaria denominada "cuenta de tesorería" a través de la cual se realizan, todos los ingresos que el Fondo reciba y desde la que son efectuados los pagos del Fondo. Como consecuencia de la bajada de la calificación crediticia de Banco Cooperativo Español, con fecha 23 de abril de 2012, se procedió al traslado de la Cuenta de Tesorería del Fondo de Banco Cooperativo a Banco Santander, S.A., subrogándose esta entidad en el Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado. Con fecha 3 de agosto de 2012, se procedió al traslado de la Cuenta de Tesorería del Fondo de Banco Santander a Barclays Bank PLC, Sucursal en España ("BARCLAYS"), mediante un nuevo Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería), en términos sustancialmente idénticos al anterior. Posteriormente, con fecha 16 de julio de 2015, se procedió al traslado de la cuenta de Tesorería del Fondo a Citibank International LTD, Sucursal en España, mediante la firma de un nuevo contrato de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería).

Citibank International LTD, Sucursal en España, abonará un tipo de interés nominal anual, variable trimestralmente y con liquidación trimestral, excepto para el primer periodo de devengo de intereses que tendrá la duración y liquidación de intereses correspondiente a la duración de este periodo, aplicable para cada Periodo de Devengo de Intereses por los saldos diarios positivos que resulten en la Cuenta de Tesorería, igual al mayor entre (i) el cero por ciento (0,00%); y el (ii) el tipo de interés que resulte de aumentar al tipo Euribor un margen del 0,20%. Dicho tipo de interés estará vigente hasta el 16 de julio de 2018. Los intereses se liquidarán en cada Fecha de Pago y se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada periodo de devengo de intereses, y (ii) un año compuesto de trescientos sesenta (360) días). El primer periodo de devengo de intereses comprenderá los días transcurridos entre el 16 de julio de 2015 y el día 7 de septiembre de 2015. Este contrato queda supeditado a que la calificación de Citibank International LTD, Sucursal en España no descienda por debajo de P-1 o de F1, según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, según consta en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

Con fecha 23 de julio de 2018, se ha procedido al traslado de la Cuenta de Tesorería del Fondo de Citibank International LTD Sucursal en España ("CITI") a Société Générale, Sucursal en España ("SGSE") conforme a un nuevo Contrato de Apertura de Cuenta de Tesorería suscrito el 19 de julio de 2018 por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, Banco Cooperativo S.A. y SGSE.

La rentabilidad media de esta cuenta, durante el ejercicio 2018, ha sido del menos 0,23% anual (0,00% anual durante el ejercicio 2017). El importe devengado por este concepto, durante el ejercicio 2018, ha ascendido a 20 miles de euros de gasto (ningún importe por este concepto durante el ejercicio 2017), que se incluyen en el saldo del epígrafe "Intereses y cargas asimilados – Otros pasivos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, constituyó un Fondo de Reserva inicialmente con cargo al Préstamo Subordinado (véase Nota 9), y posteriormente, en cada Fecha de Pago, mantendrá su dotación en el importe del Fondo de Reserva requerido (el "Importe del Fondo de Reserva") de acuerdo al Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

Las características del Fondo de Reserva son las siguientes:

- Importe.

Se constituyó en la Fecha de Desembolso por un importe inicial igual a once millones cuatrocientos mil (11.400.000,00) euros.

El Importe del Fondo de Reserva requerido en cada Fecha de Pago será la menor de las cantidades siguientes:

- i) Once millones cuatrocientos mil (11.400.000,00) euros) euros, equivalente al 1,04% del importe nominal de la Emisión de Bonos.
- ii) La cantidad mayor entre:
  - a) El 2,080% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión Bonos.
  - b) El 0,520% del importe nominal de la Emisión de Bonos.

No obstante, lo anterior, el Importe del Fondo de Reserva no se reducirá en una Fecha de Pago y permanecerá en el Importe del Fondo de Reserva requerido en la anterior Fecha de Pago, cuando en la Fecha de Pago concorra cualquiera de las circunstancias siguientes:

- i) Que en la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente, el importe a que ascienda el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios Morosos, fuera igual o superior al 1,00% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos.
- ii) Que en la Fecha de Pago anterior, el Fondo de Reserva no hubiera sido dotado en el importe del Fondo de Reserva Requerido a esa Fecha de Pago.
- iii) Que no hubieran transcurrido tres años desde la fecha de constitución del Fondo.

- Rentabilidad.

El importe de dicho Fondo de Reserva permanecerá depositado en la Cuenta de Tesorería, siendo objeto del Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería).

- Destino.

El Fondo de Reserva se aplicará en cada Fecha de Pago al cumplimiento de obligaciones de pago del Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos y el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

El movimiento del Fondo de Reserva dotado y requerido en cada una de las fechas de pago durante el ejercicio 2018, así como el saldo de la cuenta de tesorería resultante en cada una de esas fechas, se muestran a continuación:

	Miles de Euros		
	Fondo de Reserva requerido	Fondo de Reserva dotado	Saldo depositado en Tesorería en cada fecha de pago (*)
<b>SalDOS al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>5.720</b>	<b>5.720</b>	<b>10.259</b>
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 15.03.18	5.720	5.720	5.720
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 15.06.18	5.720	5.720	5.720
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 17.09.18	5.720	5.720	5.720
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 17.12.18	5.720	5.720	5.720
<b>SalDOS al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>5.720</b>	<b>5.720</b>	<b>7.397</b>

(\*)Incluye los intereses devengados y no cobrados (pagados) por la misma.

El movimiento del Fondo de Reserva dotado y requerido en cada una de las fechas de pago durante el ejercicio 2017, así como el saldo de la cuenta de tesorería resultante en cada una de esas fechas, se muestran a continuación:

	Miles de Euros		
	Fondo de Reserva requerido	Fondo de Reserva dotado	Saldo depositado en Tesorería en cada fecha de pago (*)
<b>SalDOS al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>5.720</b>	<b>5.720</b>	<b>7.917</b>
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 15.03.17	5.720	5.720	5.720
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 15.06.17	5.720	5.720	5.720
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 15.09.17	5.720	5.582	5.582
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 15.12.17	5.720	5.720	5.720
<b>SalDOS al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>5.720</b>	<b>5.720</b>	<b>7.869</b>

(\*)Incluye los intereses devengados y no cobrados (pagados) por la misma.

## **8. Obligaciones y otros valores negociables**

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de Bonos por un valor total de 1.100.000 miles de euros, integrados por 11.000 Bonos de 100.000 miles euros de valor nominal cada uno, divididos en tres clases, la primera de ellas integrada por dos series, que tienen las siguientes características:

Concepto	Serie A1	Serie A2	Serie B	Serie C
Importe nominal de la Emisión (miles de euros)	957.100	100.000	19.200	23.700
Importe nominal unitario (miles de euros)	100	100	100	100
Número de Bonos	9.571	1.000	192	237
Tipo de interés nominal	Euribor 3m + 0,13%	tipo BEI -Euribor 3m, incrementado en margen 0,13%	Euribor 3m + 0,21%	Euribor 3m + 0,55%
Periodicidad de pago	Trimestral	Trimestral	Trimestral	Trimestral
Fechas de pago de intereses y amortización	15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año, en su caso el siguiente Día Hábil			
Calificaciones Iniciales: Moody's/Fitch	Aaa/AAA	Aaa/AAA	Aa3/A+	Baa3/BBB-
Al 31 de diciembre de 2018: Moody's/Fitch	Aa1 / AAAsf	- / -	A1 / AA-	Ba3 / A+
Actuales(*): Moody's/Fitch	Aa1 / AA+sf	- / -	A1 / AA-	Ba3 / A+

(\*) A la fecha de formulación de estas cuentas anuales

El movimiento de los Bonos durante los ejercicios 2018 y 2017 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 2017</b>	<b>180.819</b>	<b>20.156</b>	<b>6.900</b>	<b>796</b>	<b>8.517</b>	<b>3.247</b>	<b>196.236</b>	<b>24.199</b>
Amortización 15.03.2017	-	(8.204)	-	(297)	-	-	-	(8.501)
Amortización 15.06.2017	-	(7.741)	-	(280)	-	-	-	(8.021)
Amortización 15.09.2017	-	(8.546)	-	-	-	-	-	(8.546)
Amortización 15.12.2017	-	(6.207)	-	(533)	-	-	-	(6.740)
Trasposos	(27.329)	27.329	(1.058)	1.058	(1.306)	1.306	(29.693)	29.693
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>153.490</b>	<b>16.787</b>	<b>5.842</b>	<b>744</b>	<b>7.211</b>	<b>4.553</b>	<b>166.543</b>	<b>22.084</b>
Amortización 15.03.2018	-	(7.645)	-	(277)	-	-	-	(7.922)
Amortización 15.06.2018	-	(7.016)	-	(255)	-	-	-	(7.271)
Amortización 17.09.2018	-	(1.831)	-	(232)	-	(4.577)	-	(6.640)
Amortización 17.12.2018	-	(6.034)	-	(228)	-	(282)	-	(6.544)
Trasposos	(23.684)	23.684	(885)	885	(1.092)	1.092	(25.661)	25.661
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>129.806</b>	<b>17.945</b>	<b>4.957</b>	<b>637</b>	<b>6.119</b>	<b>786</b>	<b>140.882</b>	<b>19.368</b>

(\*) Se incluye la serie A1. La serie A2 se encuentra totalmente amortizada.

El vencimiento de los bonos de todas las series se producirá en la fecha de vencimiento legal del Fondo, sin perjuicio de que se puedan amortizar previamente de acuerdo a las condiciones establecidas en el folleto de constitución del Fondo y de acuerdo con la previsión estimada de cobro de los activos titulizados y las reglas de amortización descritas a continuación.

Las reglas de amortización de los Bonos de todas las clases y series se encuentran descritos en el folleto de emisión y se resumen a continuación:

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en las reglas 3 y 4 siguientes para la amortización a prorrata de las diferentes Series, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán secuencialmente en primer lugar a la amortización de la Clase A hasta su total amortización, en segundo a lugar a la amortización de la Serie B hasta su total amortización y en tercer lugar a la amortización de la Serie C hasta su total amortización.
2. Los Fondos Disponibles para Amortización aplicados a la amortización de la Clase A, tanto en virtud de la regla 1 anterior como en virtud de las reglas 3 y 4 siguientes, se aplicarán de la forma siguiente
  - 2.1 Aplicación ordinaria en el siguiente orden:
    - 1º Amortización del principal de los Bonos de la Serie A2 por el importe de la amortización que corresponda en la Fecha de Pago según el calendario de amortización establecido para la Serie A2.
    - 2º Amortización del principal de los Bonos de la Serie A1.
  - 2.2 Aplicación excepcional a prorrata de la Clase A ("Amortización a Prorrata de la Clase A"): Se interrumpirá el orden de aplicación del apartado 2.1 anterior y la amortización del principal de los Bonos de la Serie A2 por el importe de la cuota de amortización según el calendario de amortización establecido para la Serie A2 en cualquier Fecha de Pago si se produjera cualquiera de las circunstancias que se establecen a continuación.
    - a) En caso de que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios Morosos fuera superior al 2,00% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos.  
En este supuesto, en la Fecha de Pago correspondiente los Fondos Disponibles para Amortización aplicados a la amortización de la Clase A se aplicarán a la amortización de la Serie A1 y de la Serie A2 distribuyéndose entre las mismas a prorrata directamente proporcional a los Saldos de Principal Pendiente de la Serie A1 y de la Serie A2 a la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente.
    - b) En caso de que en la Fecha de Pago correspondiente, si al efectuar el cálculo de los Fondos Disponibles para Amortización y su distribución para la amortización del principal de cada una de las Series conforme a las restantes reglas de este apartado, el Saldo de Principal Pendiente de la Serie A2 fuera a resultar superior al 25,00% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos.  
En este supuesto, en la Fecha de Pago correspondiente los Fondos Disponibles para Amortización aplicados a la amortización de la Clase A se aplicarán a la amortización de la Serie A1 y de la Serie A2 distribuyéndose entre las mismas de modo tal que la relación entre (i) al Saldo de Principal Pendiente de la Serie A2 y (ii) al Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos se mantenga en el 25,00% o porcentaje inferior lo más próximo posible.
3. No obstante aunque no hubiera sido amortizada la Clase A en su totalidad, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán también a la amortización de la Serie B y/o de la Serie C en la Fecha de Pago en la que se cumplan las circunstancias siguientes ("Condiciones para la Amortización a Prorrata"):
  - a) Para proceder a la amortización a prorrata de la Serie B, que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente:
    - i) Saldo de Principal Pendiente de la Serie B sea igual o mayor al 3,491% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos,
    - ii) Saldo Vivo de los Préstamos hipotecarios Morosos no exceda del 1,50% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos.



- b) Para proceder a la amortización a prorrata de la Serie C, que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente:
- i) Saldo de Principal Pendiente de la Serie B sea igual o mayor al 4,309% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos,
  - ii) Saldo Vivo de los Préstamos hipotecarios Morosos no exceda del 1,00% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos.
- c) Para proceder a la amortización a prorrata de la Serie B y de la Serie C:
- i) Que en la Fecha de Pago correspondiente, el Fondo de Reserva Requerido fuera a ser dotado en su totalidad, y
  - ii) Que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios sea inferior al 10 por 100 del Saldo Vivo inicial a la constitución del Fondo.
4. En caso de ser de aplicación en una Fecha de Pago la amortización a prorrata de la Serie B y/o de la Serie C, según lo previsto en la regla 3 anterior, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán también a la amortización de la Serie B y/o de la Serie C de modo tal que el Saldo de Principal Pendiente de la Serie B o el de la Serie C con relación al Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos se mantengan, respectivamente, en el 3,491% y en el 4,309% o porcentajes superiores a éstos lo más próximos posibles.<sup>3</sup>

De acuerdo a lo anterior, el desglose por vencimientos previstos de las series de Bonos, excluyendo los costes de emisión imputados, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se muestra a continuación:

Al 31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros						
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años
Bonos de Titulización	19.368	17.687	16.800	15.770	14.605	52.745	23.275

Al 31 de diciembre de 2017

	Miles de Euros						
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años
Bonos de Titulización	22.084	19.576	18.244	17.299	16.297	61.154	33.973

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

El tipo de interés nominal medio de los Bonos, durante el ejercicio 2018, ha sido del 0,01% (0,01% en el ejercicio 2017), siendo el tipo de interés máximo el 0,24% y el mínimo el 0,00%. Durante el ejercicio 2018 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización por importe de 24 miles de euros (27 miles de euros en el ejercicio 2017), de los que 1 miles de euros se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 (1 miles de euros al 31 de diciembre de 2017), estando registrados en el epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables - Intereses y gastos devengados no vencidos" del pasivo del balance.

Durante los ejercicios 2018 y 2017 no se han producido impagos de principal ni de intereses de los bonos.

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

En la fecha de desembolso, 29 de abril de 2005, el Fondo recibió dos préstamos subordinados de la(s) Entidad(es) Cedente(s), por un importe total de 15.570 miles de euros:

- Por un importe total de 4.130 miles de euros. El importe de dicho préstamo se destinó a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, a financiar parcialmente la suscripción de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, y, por el importe restante, a cubrir el desfase temporal entre el cobro de intereses de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y el pago de intereses de los Bonos en la primera Fecha de Pago.
- Por importe total de 11.440 miles de euros. El importe de dicho préstamo se destinó a la dotación inicial para la constitución del Fondo de Reserva (Nota 7).

Los préstamos devengarán un tipo de interés nominal anual, determinado y con liquidación trimestral, que será al que resulte de sumar el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, EURIBOR a tres meses, y un margen del 1,00%.

En los ejercicios 2018 y 2017 no se han producido amortizaciones de préstamos subordinados.

Durante el ejercicio 2018 se han devengado intereses de dichos préstamos por importe de 39 miles de euros (39 miles de euros en el ejercicio 2017), de los que 2 miles de euros se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 (2 miles de euros al 31 de diciembre de 2017), estando registrados en el epígrafe de “Deudas con Entidades de Crédito – Intereses y gastos devengados no vencidos” del pasivo del balance.

Durante los ejercicios 2018 y 2017 no se han producido impagos de intereses de los préstamos subordinados.

### **10. Ajustes por periodificaciones de pasivo**

La composición del saldo de este epígrafe del pasivo del balance al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Comisiones	4.554	5.365
Sociedad Gestora	2	2
Administrador	1	1
Agente financiero	-	-
Variable	4.551	5.362
Corrección de valor por repercusión de pérdidas (*)	-	-
Otras comisiones	-	-
Otros	12	12
	-	-
<b>Saldo al cierre del ejercicio</b>	<b>4.566</b>	<b>5.377</b>

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

Durante el ejercicio 2018, el movimiento de este epígrafe, tanto por devengo como por pagos realizados, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros				
	Comisión Sociedad Gestora	Comisión Administración	Comisión Agente Financiero	Comisión Variable	Repercusión de pérdidas
Saldos al 31 de diciembre de 2017	2	1	-	5.362	-
Importes devengados durante el ejercicio 2018	41	17	4	753	-
Pagos realizados el 15.03.18	(10)	(5)	-	(661)	-
Pagos realizados el 15.06.18	(10)	(4)	-	(45)	-
Pagos realizados el 17.09.18	(11)	(4)	(2)	(350)	-
Pagos realizados el 17.12.18	(10)	(4)	(2)	(508)	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>4.551</b>	<b>-</b>

Durante el ejercicio 2017, el movimiento de este epígrafe, tanto por devengo como por pagos realizados, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros				
	Comisión Sociedad Gestora	Comisión Administración	Comisión Agente Financiero	Comisión Variable	Repercusión de pérdidas
Saldos al 31 de diciembre de 2016	2	7	-	5.776	-
Importes devengados durante el ejercicio 2017	46	21	-	896	-
Pagos realizados el 15.03.17	(12)	(11)	-	(380)	-
Pagos realizados el 15.06.17	(12)	(6)	-	(408)	-
Pagos realizados el 15.09.17	(11)	-	-	-	-
Pagos realizados el 15.12.17	(11)	(10)	-	(522)	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>5.362</b>	<b>-</b>

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

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

- Comisión variable / Margen de intermediación financiera

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, remunera a las Entidades Cedentes por el proceso de intermediación financiera desarrollado.

La remuneración a las Entidades Cedentes consiste en el pago de una remuneración variable y subordinada (el "Margen de intermediación Financiera") igual a la diferencia entre los ingresos y gastos devengados anualmente de acuerdo con la contabilidad del Fondo, minorada, si fuera el caso, por el importe correspondiente a bases imponibles negativas de ejercicios anteriores, que pueda ser compensado para corregir el resultado contable del ejercicio a efectos de la liquidación anual del Impuesto sobre Sociedades.

- Comisión de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora percibirá una comisión de gestión, igual al 0,021% anual que se devengará sobre los días efectivos transcurridos de cada Periodo de Devengo de Intereses, desde la fecha de constitución del Fondo hasta la extinción del mismo, y se pagará trimestralmente por periodos vencidos en cada una de las Fechas de Pago, calculándose sobre el Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos en la Fecha de Pago anterior a la Fecha de Pago en curso. La comisión devengada desde la fecha de constitución del Fondo hasta la primera Fecha de Pago, se ajustará proporcionalmente a los días transcurridos entre ambas fechas, calculándose sobre el importe nominal de los Bonos emitidos.

- Comisión del agente financiero

Hasta el 3 de agosto de 2012 (fecha de sustitución del primer Agente Financiero –véase Nota 7), el Fondo satisfacía al mismo en cada Fecha de Pago una comisión de mil (1.000,00) euros impuestos incluidos en su caso. Esta comisión era pagada siempre que el Fondo dispusiera de liquidez suficiente y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. Desde el 3 de agosto de 2012, el siguiente Agente Financiero (Barclays Bank PLC, Sucursal en España) percibía una comisión idéntica a la anteriormente establecida. Finalmente, desde el 16 de julio de 2015, y tras la nueva sustitución del Agente Financiero, el actual Agente Financiero (Citibank International LTD, Sucursal en España en colaboración con Banco Cooperativo Español, S.A.) no percibirá comisión alguna por su función.

Con fecha 23 de julio de 2018, se ha hecho efectiva la designación de SGSE como Agente de Pagos de los Bonos en sustitución de CITI, mediante la firma de un nuevo Contrato de Agencia de Pagos suscrito el 19 de julio de 2018 por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y SGSE. Percibirá una comisión de 1.800,00 euros, impuestos incluidos en su caso, en cada Fecha de Pago de los Bonos durante la vigencia del Contrato de Apertura de Cuenta de Tesorería, que se pagará en la misma Fecha de Pago, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

- Comisión del Administrador de los activos titulizados

En contraprestación por los servicios a realizar por la administración de los Préstamos Hipotecarios, los Administradores (las Entidades Cedentes) percibirán por periodos vencidos en cada una de las Fechas de Pago y durante el periodo de vigencia del Contrato, una comisión de administración subordinada igual al 0,01% anual, IVA incluido en caso de no exención, que se devengará sobre los días efectivos transcurridos y sobre el Saldo Vivo medio diario de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca que administren durante cada Periodo de Devengo de Intereses, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente y una vez haya atendido a las obligaciones de pago, según el Orden de Prelación de Pagos.

**11. Acreedores y otras cuentas a pagar**

La composición del saldo de este epígrafe del pasivo del balance, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Efectivo recibido en garantía permuta financiera (Notas 7 y 15)	2.280	2.390
Otros acreedores	1	1
	<b>2.281</b>	<b>2.391</b>

## **12. 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 los ejercicios 2018 y 2017, se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Saldos al inicio del ejercicio	(4.199)	(5.684)
Ajustes repercutidos por coberturas de flujos de efectivo (véase Nota 15)	837	1485
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>(3.362)</b>	<b>(4.199)</b>

## **13. Otros gastos de explotación**

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación – Servicios exteriores – Servicios de profesionales independientes" de las cuentas de pérdidas y ganancias incluye 2 miles de euros satisfechos por el Fondo en concepto de auditoría de sus cuentas anuales del ejercicio 2018 (2 miles de euros en el ejercicio 2017), único servicio prestado por dicho auditor.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales. Asimismo, durante los ejercicios 2018 y 2017, el Fondo no ha realizado pagos significativos a proveedores en operaciones comerciales. En opinión de los Administradores de su Sociedad Gestora, tanto los importes pendientes de pago a proveedores en operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2018 y 2017 como los pagos realizados a dichos proveedores durante el ejercicio 2018 y 2017 cumplen o han cumplido con los límites legales de aplazamiento.

## **14. Situación fiscal**

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

Según se indica en la Nota 3-h, en los ejercicios 2018 y 2017 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no ha procedido liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios.

## **15. Derivados de cobertura**

El Fondo formalizó con Banco Cooperativo Español, S.A., un contrato de permuta financiera de tipos de intereses variables (el "Contrato de Permuta de Intereses" o la "Permuta de Intereses") conforme al modelo de Contrato Marco de Operaciones Financieras (CMOF) de la Asociación Española de Banca, cuyas características más relevantes se describen a continuación.

El tipo de interés a pagar por el Fondo, será en cada fecha de liquidación el tipo de interés anual que resulte de dividir (i) la suma de a) el importe total de los intereses ordinarios vencidos durante el periodo de liquidación de los Préstamos Hipotecarios que, a la fecha de liquidación en curso, se encontraran al corriente de pago de débitos vencidos o, en caso de morosidad, con menos de dieciocho (18) meses de retraso, pagados o no por los Deudores, b) deducidos en los intereses correspondientes al margen sobre el índice de referencia, entre (ii) el Importe Nominal de Permuta, multiplicado por el resultado de dividir 360 entre el número de días del periodo de liquidación.

El tipo de interés a pagar por Banco Cooperativo Español, S.A. en cada periodo de liquidación será para cada periodo de liquidación el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos correspondiente al Periodo de Devengo de Intereses en curso a la Fecha de Determinación correspondiente.

El importe nocional del contrato de permuta financiera será la media diaria durante el periodo de liquidación que vence del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos.

Ante la bajada de la calificación crediticia a corto plazo de Banco Cooperativo, que actuaba como contrapartida del contrato de permuta de intereses, con fecha 30 de octubre de 2012, de acuerdo con lo previsto en el folleto de constitución del Fondo, se constituyó en dicho ejercicio un depósito a favor del Fondo para el importe requerido por la Agencia de Calificación que, dependiendo de la valoración de dicha permuta, se constituye semanalmente en una cuenta abierta a nombre del Fondo en Barclays Bank Plc (véanse Notas 7 y 11).

El importe depositado, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, ascendía a 2.280 y 2.390 miles de euros, respectivamente, que se incluyen en el epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes – Tesorería" del activo del balance con contrapartida en el epígrafe "Pasivos financieros a corto plazo – Acreedores y otras cuentas a pagar" del pasivo del balance. La variación en el saldo depositado que se ha producido durante los ejercicios 2018 y 2017 ha ascendido a (110) y 400 miles de euros, respectivamente, que se incluye en el epígrafe "Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo – Otros cobros y pagos" del estado de flujos de efectivo de los ejercicios 2018 y 2017, respectivamente.

La finalidad de la permuta financiera es asegurar la estructura financiera del fondo. En este fondo, el nocional de la permuta financiera, es el saldo medio de los activos al corriente de pago o con impagos iguales o inferiores a 12 meses. Los flujos que se cubren con la permuta financiera son aquellos que se han generado por el nocional de la permuta. Mediante la permuta, el Fondo se asegura recibir de la contraparte los intereses calculados con el tipo de interés medio ponderado de los bonos más un margen, a cambio de pagar los intereses recibidos de los activos sobre el nocional de la permuta.

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

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

El resultado neto de este contrato, correspondiente al ejercicio 2018, ha sido un gasto por importe de 1.142 miles de euros (1.668 miles de euros de ingreso en el ejercicio 2017), que figuran registrados en el saldo del epígrafe "Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)" de la cuenta de pérdidas y ganancias, de los que 36 miles de euros estaban pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 (55 miles de euros pendientes de pago al 31 de diciembre de 2017), estando registrados en el saldo del epígrafe "Pasivos financieros a corto plazo – Derivados – Derivados de cobertura" del pasivo corriente del balance.

El valor razonable de la permuta financiera se determina mediante la suma de los flujos de efectivo futuros estimados a recibir y a pagar, descontados a la fecha de cálculo, utilizándose en el proceso de valoración el método conocido como "valor actual neto", aplicando para la actualización en la estructura de plazos los tipos futuros de la curva de tipos de interés que estén correlacionados con los subyacentes correspondientes, siendo, conforme a las condiciones del contrato de permuta financiera, el método de cálculo y estimación el siguiente:

i) Para la obtención de los importes nominales o nocionales derivados del saldo vivo de los activos titulizados y los flujos futuros de intereses relacionados con los intereses de los activos titulizados a percibir:

a) se calculan las cuotas de principal y de intereses de cada uno de los activos titulizados, según el sistema de amortización, las fechas de liquidación, el tipo de interés que para el caso de variable se aplica iterativamente al resultante de sumar en cada fecha de revisión el índice de referencia estimado, aplicando en la estructura de plazos los tipos futuros procedentes de la curva de tipos de interés que este correlacionada con cada uno de ellos y, en su caso, el margen correspondiente;

b) se agregan en cada fecha futura los importes de las cuotas de principal calculados de cada derecho de crédito, corregidos con la aplicación de las hipótesis de comportamiento en cuanto a tasa de amortización anticipada y tasas de entrada y recuperación de morosidad.

ii) A partir de i) se obtiene la estimación del importe a pagar por agregación de los flujos de intereses esperados descontados a valor actual.

iii) Con respecto al subyacente de pasivos emitidos, con los flujos de principal a percibir estimados de los activos titulizados calculados en b), se modela la amortización de principal de cada serie, según las condiciones de emisión, en cada fecha de pago futura, calculándose para cada serie el saldo de principal pendiente resultante y el tipo de interés variable que le sería de aplicación como resultado de la agregación del índice de referencia, calculado de la aplicación de los tipos o índices futuros implícitos en la curva de tipos de interés correlacionado con el subyacente, y, en su caso, el margen correspondiente.

iv) Los flujos futuros esperados a recibir en cada fecha liquidación se obtienen de la aplicación a los importes nominales o nocionales, calculados en i), los tipos de interés nominales calculados en iii); descontados a valor actual.

v) El valor actual neto calculado se ajusta deduciendo el impacto que representan en el mismo los importes devengados no vencidos desde la última fecha de liquidación anterior hasta la fecha de cálculo actual, los cuales son registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la hipótesis de valoración del swap es la que se indica en el cuadro siguiente:

	2018	2017
Precio (miles de euros)	(3.398)	(4.254)
Nominal swap (miles de euros)	157.631	185.105
TACP	6,14%	6,32%
% Tasa de Morosos	3,18%	3,68%
% Tasa de Dudosos	2,42%	2,38%
% Recuperación Dudosos	68,40%	63,15%

A continuación se presenta un desglose, por tipos de riesgos cubiertos, del valor razonable activo de los derivados designados como de cobertura contable, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, que se encuentran registrados en el epígrafe "Derivados- Derivados de cobertura" del activo y pasivo corriente y no corriente, atendiendo a su vencimiento, del balance:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Coberturas de flujos de efectivo (véase Nota 12)	(3.398)	(4.254)
	<b>(3.398)</b>	<b>(4.254)</b>

## 16. Gestión del riesgo

La actividad del Fondo está expuesta a la asunción de uno o varios tipos de riesgos financieros, habiendo sido sus diferentes componentes objeto de análisis y evaluación durante su estructuración con el fin de dotarle de diferentes operaciones de mejora de crédito y de mecanismos operativos adecuados para distribuir y reducir la exposición a dichos riesgos. Así pues, las políticas y procedimientos de gestión de los riesgos financieros del Fondo se encuentran establecidos de forma explícita y limitada en la propia escritura de constitución del Fondo, asimismo recogidos en el folleto informativo inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores previamente a su constitución, de forma tal que con posterioridad la Sociedad Gestora, ni ninguna entidad, tiene poder de decisión en relación a la operativa del Fondo, limitándose a la gestión y administración del mismo poniendo en funcionamiento las operaciones financieras de mejora de crédito y de servicios y los mecanismos operativos establecidos.

A estos efectos la Sociedad Gestora tiene establecidos con el Administrador / Cedente de los activos determinados protocolos de información con periodicidad diaria y mensual que le proporciona información exhaustiva de los activos titulizados de cara al seguimiento y control de los mismos.

Las operaciones financieras de mejora contratadas por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, con el objeto de minorar y distribuir el riesgo de impago de los Bonos emitidos por el Fondo son las siguientes:

	<u>Contraparte</u>
<ul style="list-style-type: none"><li>Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) Mitiga parcialmente el riesgo de interés por el desfase temporal entre los ingresos del Fondo de principal e intereses de los Préstamos Hipotecarios con periodicidad en su mayor parte mensual, y la amortización y el pago de los intereses en los Bonos, de periodicidad trimestral.</li></ul>	Banco Cooperativo Español, S.A. (inicial) Société Générale, Sucursal en España (actual)
<ul style="list-style-type: none"><li>Préstamo Subordinado Mitiga el riesgo de crédito por la morosidad y falencia de los Préstamos Hipotecarios.</li></ul>	Caixa Popular-Caixa Rural, Caixa Rural de Balears, Caja Campo, Caja Rural, Caja Rural Central, Caja Rural de Albacete, Caja Rural de Aragón, Caja Rural de Burgos, Caja Rural de Gijón, Caja Rural de Granada, Caja Rural de Navarra, Caja Rural de Tenerife, Caja Rural de Teruel, Caja Rural de Zamora, Caja Rural del Duero, Caja Rural del Mediterráneo, Ruralcaja, y Caja Rural del Sur (*)
<ul style="list-style-type: none"><li>Permuta Financiera de Intereses Mitiga el riesgo de tipo de interés que tiene lugar en el Fondo por el hecho de encontrarse los Préstamos Hipotecarios sometidos a intereses variables con diferentes índices de referencia y diferentes periodos de revisión, de devengo y de liquidación a los intereses variables establecidos para los Bonos.</li></ul>	Banco Cooperativo Español, S.A.

---

\* Entidades Cedentes de los activos titulizados agrupados en el Fondo



Los riesgos financieros más significativos relacionados con la actividad del Fondo son:

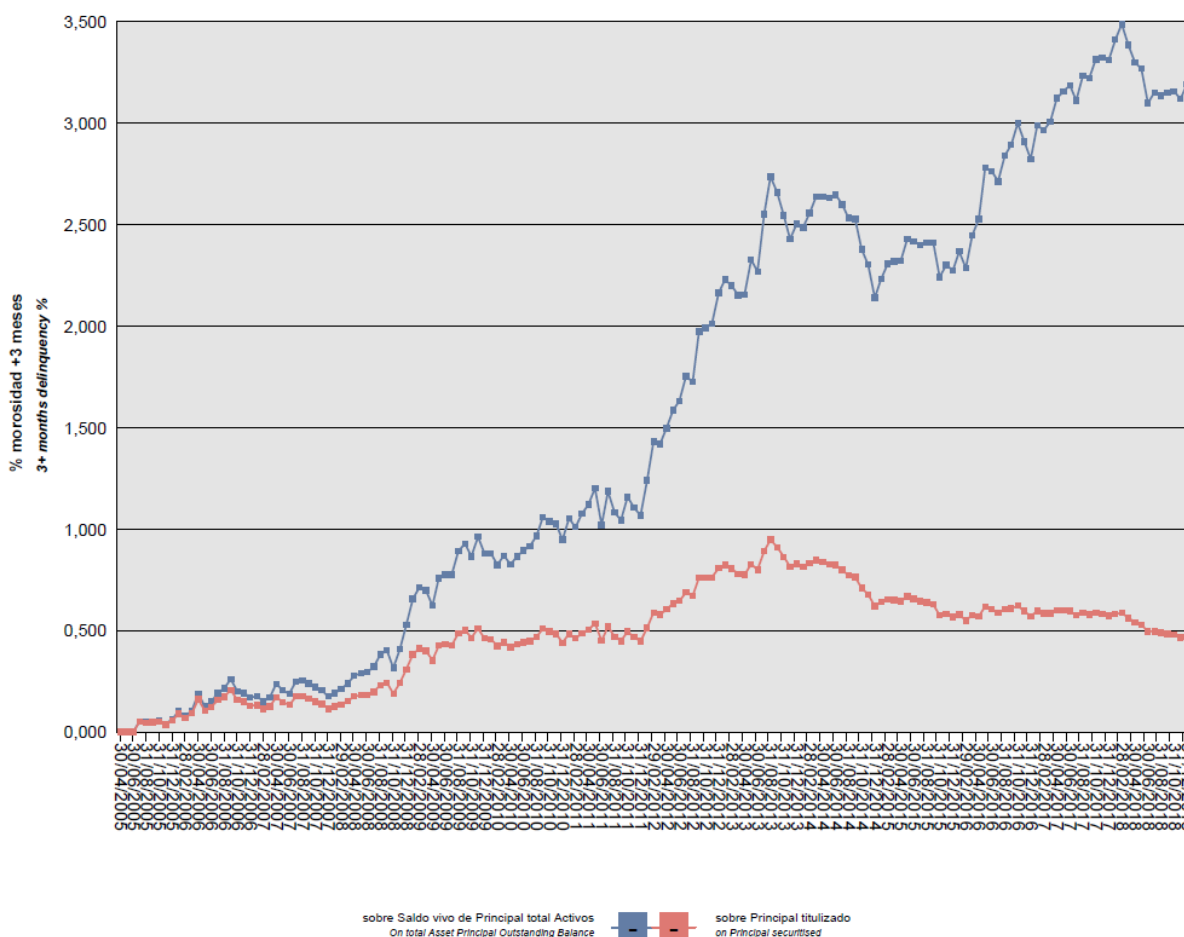
- Riesgo de crédito:

Las principales exposiciones al riesgo de crédito son la morosidad y falencia de los activos titulizados y el de contrapartida respecto de determinadas operaciones y servicios financieros contratados por el Fondo.

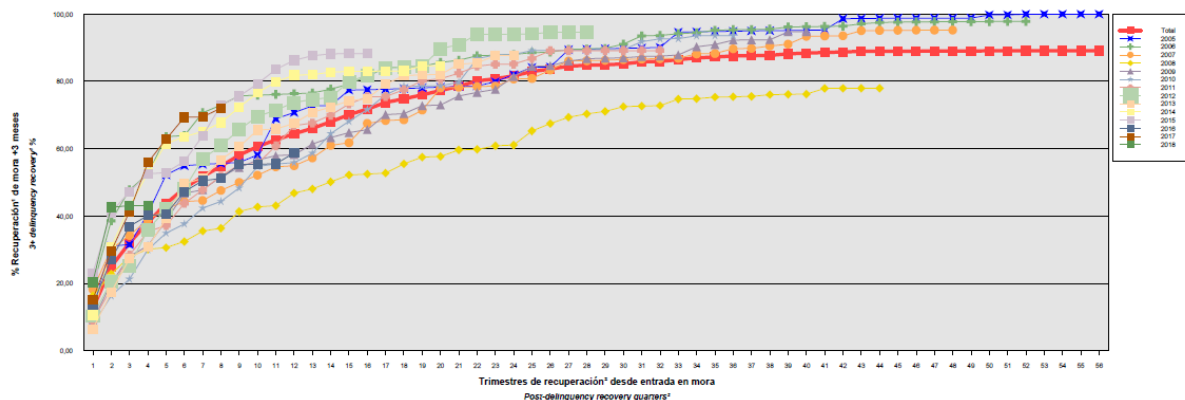
Para minimizar el riesgo de morosidad y falencia de los activos titulizados el Fondo cuenta con el Fondo de Reserva, dotado inicialmente con la disposición del préstamo subordinado, depositado en la Cuenta de Tesorería (véase Nota 7).

Asimismo, la subordinación y postergación en el pago de intereses y de reembolso de principal entre los Bonos de las diferentes Series que se deriva del lugar que ocupan en la aplicación de los Fondos Disponibles así como de las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización del Orden de Prelación de Pagos, o en la aplicación de los Fondos Disponibles de Liquidación del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación constituyen un mecanismo diferenciado de protección entre las Series.

Al 31 de diciembre de 2018 la tasa de morosidad de los derechos de crédito titulizados asciende al 3,19% del principal total de los activos, cuya evolución se muestra en el siguiente gráfico:



Asimismo, la evolución de la tasa de recuperación de los derechos de crédito titulizados morosos muestra en el siguiente gráfico al 31 de diciembre de 2018:



Para mitigar el riesgo de contrapartida motivado por un posible descenso en las calificaciones crediticias otorgadas por las Agencias de Calificación a las entidades de contrapartida de las diferentes operaciones y servicios financieros se establecen, dependiendo de los términos contractuales, determinadas actuaciones como son:

- Aval a la contraparte por una tercera entidad con unas calificaciones crediticias mínima requerida, según las escalas de calificación de las Agencias de Calificación, que garantice el cumplimiento de las obligaciones contractuales de la contraparte, durante el tiempo que se mantenga la situación de pérdida de la calificación.
- Sustitución de la contraparte por una tercera entidad con unas calificaciones crediticias mínimas requeridas, según las escalas de calificación de las Agencias de Calificación.
- Garantía pignoratícia de las contrapartes o de un tercero a favor del Fondo sobre activos financieros de calidad crediticia no inferior y liquidez similar a la Deuda Pública del Estado español por importe suficiente para garantizar los compromisos de la contraparte.
- Inversión de los saldos depositados objeto del contrato, en activos de renta fija en euros a corto plazo emitidos por entidades que como mínimo cuenten con las calificaciones mínimas requeridas.
- Constitución por la contraparte de depósitos de efectivo o de valores a favor del Fondo por importes determinados en cada momento, en garantía del cumplimiento de las obligaciones contractuales de la contraparte efectuados en una entidad con unas calificaciones crediticias mínimas requeridas, según las escalas de calificación de las Agencias de Calificación.

– Riesgo de concentración:

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

La distribución geográfica según la región o comunidad donde se ubica el inmueble objeto de la garantía hipotecaria a 31 de diciembre de 2018 se presenta en el cuadro F del estado S.05.1 del Anexo.

– Riesgo de tipo de interés:

La exposición surge como consecuencia de la variación de los tipos de interés los activos titulizados adquiridos por el Fondo, cuya determinación se realiza, generalmente con una periodicidad diferente a la de los pasivos emitidos por el Fondo además de hallarse aquellos referenciados a índices diferentes de éstos.

Mediante el contrato de permuta financiera se mitiga el riesgo de tipo de interés (riesgo de base) que tiene lugar en el Fondo por el hecho de encontrarse los Préstamos Hipotecarios sometidos a intereses variables con diferentes índices de referencia y diferentes periodos de revisión, de devengo y de liquidación a los intereses variables establecidos para los Bonos.

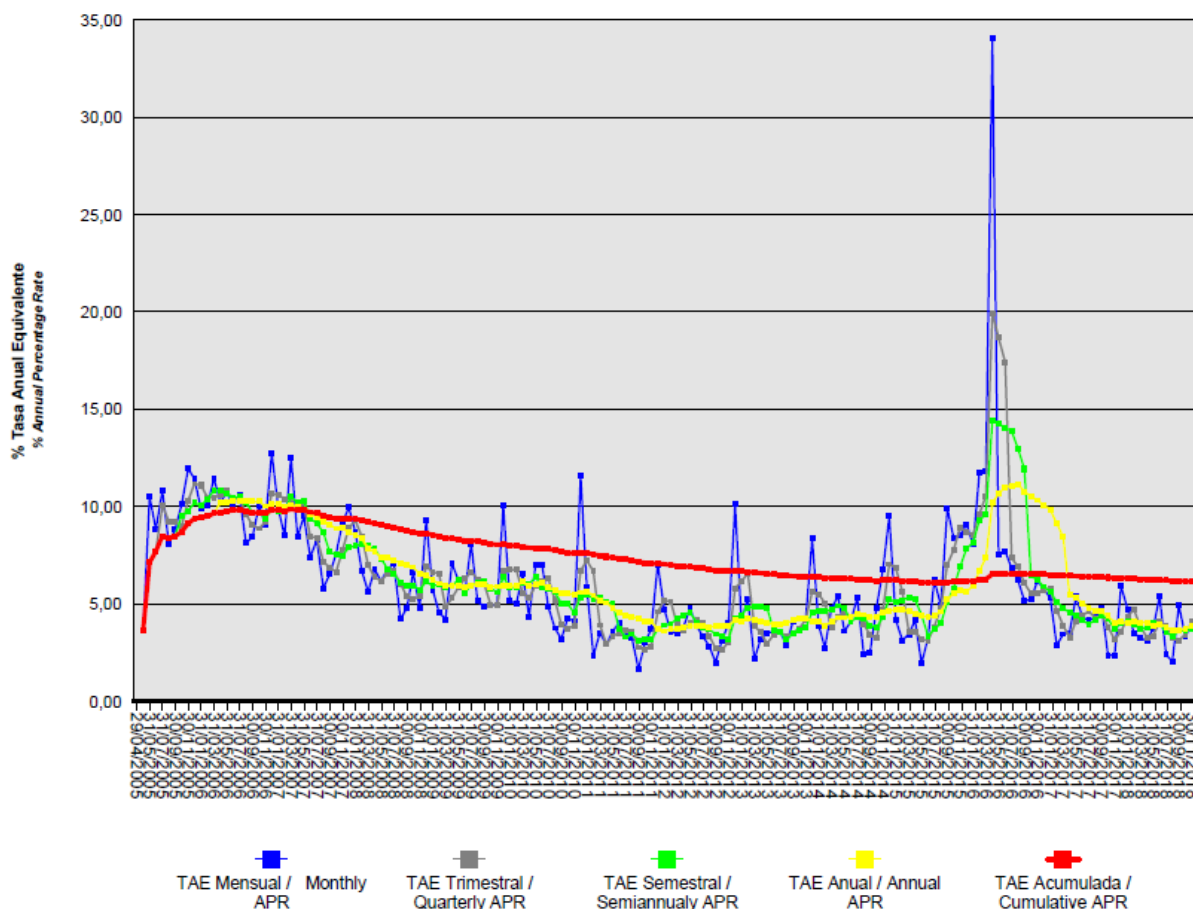
De la misma manera a través de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) se mitiga parcialmente el riesgo de interés por el desfase temporal entre los ingresos del Fondo de principal e intereses de los Préstamos Hipotecarios con periodicidad en su mayor parte mensual, y la amortización y el pago de los intereses en los Bonos, de periodicidad trimestral.

– Riesgo de amortización anticipada:

La exposición surge como consecuencia de que Los Certificados de Transmisión de Hipoteca agrupados en el Fondo serán amortizados anticipadamente cuando los Deudores de los Préstamos Hipotecarios reembolsen anticipadamente la parte del capital pendiente de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios, o en caso de ser subrogada una Entidad Cedente en los correspondientes Préstamos Hipotecarios por otra entidad financiera habilitada al efecto en el ejercicio de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios (la “Ley 2/1994”) o en virtud de cualquier otra causa que produzca el mismo efecto.

El riesgo que supondrá dicha amortización anticipada se traspasará trimestralmente, en cada Fecha de Pago, a los titulares de los Bonos mediante la amortización parcial de los mismos.

La evolución de la tasa de amortización anticipada de los derechos de crédito titulizados se muestra en el siguiente gráfico al 31 de diciembre de 2018:



**17. Liquidaciones intermedias**

A continuación se detallan los cobros y pagos realizados por el Fondo durante el ejercicio 2018:

Liquidación de cobros y pagos del período	En miles de euros			
	Período		Acumulado	
	Real	Contractual	Real	Contractual
<b>Activos titulizados clasificados en el Activo</b>				
Cobros por amortizaciones ordinarias	18.794	15.505	369.203	390.061
Cobros por amortizaciones anticipadas	6.747	12.751	523.157	573.507
Cobros por intereses ordinarios	1.820	5.036	214.527	228.515
Cobros por intereses previamente impagados	291	-	26.657	-
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	2.787	-	43.699	-
Otros cobros en especie	-	-	-	-
Otros cobros en efectivo	-	-	-	-

<b>Series emitidas clasificadas en el Pasivo (información serie a serie)</b>				
Pagos por amortización ordinaria (Serie A1)	22.526	26.190	809.350	829.337
Pagos por amortización ordinaria (Serie A2)	-	-	100.000	100.000
Pagos por amortización ordinaria (Serie B)	992	992	13.606	14.362
Pagos por amortización ordinaria (Serie C)	4.859	1.224	16.795	17.729
Pagos por intereses ordinarios (Serie A1)	-	3.301	119.076	132.142
Pagos por intereses ordinarios (Serie A2)	-	-	16.914	14.487
Pagos por intereses ordinarios (Serie B)	-	134	3.859	4.703
Pagos por intereses ordinarios (Serie C)	24	189	5.659	6.647
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie A1)	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie A2)	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie C)	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Serie A1)	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Serie A2)	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Serie C)	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie A1)	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie A2)	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie C)	-	-	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-	9.850	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	39	-	3.765	-
Otros pagos del período	2.830	-	91.359	-

A continuación, se desglosa por fechas de pago los pagos realizados por el fondo a los pasivos financieros:

	15/03/2018	15/03/2018	15/06/2018	15/06/2018	17/09/2018	17/09/2018	17/12/2018	17/12/2018
	Principal	Intereses	Principal	Intereses	Principal	Intereses	Principal	Intereses
<b>Serie A1</b>								
Impagado - acumulado anterior	-	-	-	-	-	-	-	-
Devengado periodo	7.645	-	7.016	-	1.831	-	6.034	-
Liquidado	7.645	-	7.016	-	1.831	-	6.034	-
Disposición mejora de crédito	-	-	-	-	-	-	-	-
Insuficiencia fondos disponibles	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Serie A2</b>								
Impagado - acumulado anterior	-	-	-	-	-	-	-	-
Devengado periodo	-	-	-	-	-	-	-	-
Liquidado	-	-	-	-	-	-	-	-
Disposición mejora de crédito	-	-	-	-	-	-	-	-
Insuficiencia fondos disponibles	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Serie B</b>								
Impagado - acumulado anterior	-	-	-	-	-	-	-	-
Devengado periodo	277	-	255	-	232	-	228	-
Liquidado	277	-	255	-	232	-	228	-
Disposición mejora de crédito	-	-	-	-	-	-	-	-
Insuficiencia fondos disponibles	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Serie C</b>								
Impagado - acumulado anterior	-	-	-	-	-	-	-	-
Devengado periodo	-	7	-	7	4.577	7	282	4
Liquidado	-	7	-	7	4.577	7	282	4
Disposición mejora de crédito	-	-	-	-	-	-	-	-
Insuficiencia fondos disponibles	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Financiaciones subordinadas</b>								
Impagado - acumulado anterior	-	-	-	-	-	-	-	-
Devengado periodo	-	10	-	10	-	10	-	10
Liquidado	-	10	-	10	-	10	-	10
Disposición mejora de crédito	-	-	-	-	-	-	-	-
Insuficiencia fondos disponibles	-	-	-	-	-	-	-	-

## **RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos**

### **Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

Rural Hipotecario VII Fondo de Titulización de Activos (el "Fondo") se constituyó mediante escritura pública otorgada el 29 de abril de 2005 por Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, agrupando 16.155 Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca por un importe total de 1.100.016.438,76 euros, emitidos por Caixa Popular-Caixa Rural, Caixa Rural de Balears, Caja Campo, Caja Rural, Caja Rural Central, Caja Rural de Albacete, Caja Rural de Aragón, Caja Rural de Burgos, Caja Rural de Gijón, Caja Rural de Granada, Caja Rural de Navarra, Caja Rural de Tenerife, Caja Rural de Teruel, Caja Rural de Zamora, Caja Rural del Duero, Caja Rural del Mediterráneo, Ruralcaja, y Caja Rural del Sur en esa misma fecha.

Asimismo, con fecha 6 de mayo de 2005 se puso en circulación a la emisión de Bonos de Titulización (los "Bonos") por un importe nominal total de 1.100.000.000,00 euros integrados por 9.571 Bonos de la Serie A1, 1.000 Bonos de la Serie A2, 192 Bonos de la Serie B y 237 Bonos de la Serie C, representados en anotaciones en cuenta de 100.000,00 euros de valor unitario.

Con fecha 28 de abril de 2005, la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó e inscribió en los registros oficiales los documentos acreditativos y el folleto informativo correspondientes a la constitución del Fondo y la emisión de Bonos de Titulización.

El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado, carente de personalidad jurídica, que está integrado, en cuanto a su activo, por las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca agrupados en él, y la Cuenta de Tesorería que incluye el Fondo de Reserva, y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos emitidos, el Préstamo para Gastos Iniciales y el Préstamo Subordinado. Adicionalmente tiene concertada la Permuta de Intereses.

El Fondo está regulado por el Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo por el que se regulan los fondos de titulización de activos y las sociedades gestoras de fondos de titulización y por la Ley 19/1992 de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Mobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, regulaciones posteriores, así como por la propia escritura de constitución.

El Fondo está sometido al tipo general del Impuesto de Sociedades y exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Las contraprestaciones satisfechas a los titulares de los bonos tendrán la consideración de rendimientos de capital mobiliario y por tanto estarán sujetos a retención de acuerdo con las normas fiscales que les sean aplicables.

Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, con domicilio social en Madrid, C/ Lagasca, 120, tiene a su cargo la administración y representación legal del Fondo. Asimismo, de conformidad con la normativa legal aplicable, le corresponde en calidad de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y de los restantes acreedores del mismo. Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (en adelante la "Sociedad Gestora") figura inscrita en el registro especial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 2.

La Sociedad Gestora con el fin de consolidar la estructura financiera del Fondo, la seguridad o regularidad en el pago de los Bonos, de cubrir los desfases temporales entre el calendario de los flujos de principal e intereses de las Participaciones Hipotecarias, de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y el de los Bonos, o, en general, transformar las características financieras de dichos activos, así como complementar la administración del Fondo, suscribió a la constitución del Fondo los contratos que a continuación se enumeran con indicación de las entidades de contrapartida:

- Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería)
  - Préstamo Subordinado
  - Préstamo para Gastos Iniciales
  - Intermediación Financiera
  - Administración de los Préstamos Hipotecarios
  - Depósito de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca
  - Dirección, Aseguramiento y Colocación de la Emisión de Bonos
  - Permuta de Intereses
  - Agencia de Pagos de los Bonos
- Banco Cooperativo Español, S.A.
- Caixa Popular-Caixa Rural, Caixa Rural de Balears, Caja Campo, Caja Rural, Caja Rural Central, Caja Rural de Albacete, Caja Rural de Aragón, Caja Rural de Burgos, Caja Rural de Gijón, Caja Rural de Granada, Caja Rural de Navarra, Caja Rural de Tenerife, Caja Rural de Teruel, Caja Rural de Zamora, Caja Rural del Duero, Caja Rural del Mediterráneo, Ruralcaja, y Caja Rural del Sur
- Caixa Popular-Caixa Rural, Caixa Rural de Balears, Caja Campo, Caja Rural, Caja Rural Central, Caja Rural de Albacete, Caja Rural de Aragón, Caja Rural de Burgos, Caja Rural de Gijón, Caja Rural de Granada, Caja Rural de Navarra, Caja Rural de Tenerife, Caja Rural de Teruel, Caja Rural de Zamora, Caja Rural del Duero, Caja Rural del Mediterráneo, Ruralcaja, y Caja Rural del Sur
- Caixa Popular-Caixa Rural, Caixa Rural de Balears, Caja Campo, Caja Rural, Caja Rural Central, Caja Rural de Albacete, Caja Rural de Aragón, Caja Rural de Burgos, Caja Rural de Gijón, Caja Rural de Granada, Caja Rural de Navarra, Caja Rural de Tenerife, Caja Rural de Teruel, Caja Rural de Zamora, Caja Rural del Duero, Caja Rural del Mediterráneo, Ruralcaja, y Caja Rural del Sur
- Caixa Popular-Caixa Rural, Caixa Rural de Balears, Caja Campo, Caja Rural, Caja Rural Central, Caja Rural de Albacete, Caja Rural de Aragón, Caja Rural de Burgos, Caja Rural de Gijón, Caja Rural de Granada, Caja Rural de Navarra, Caja Rural de Tenerife, Caja Rural de Teruel, Caja Rural de Zamora, Caja Rural del Duero, Caja Rural del Mediterráneo, Ruralcaja, y Caja Rural del Sur.
- Banco Cooperativo Español, S.A.  
Banco Cooperativo Español, S.A.
- Banco Cooperativo, BBVA, Sociéte Generale como Entidades Directoras y Entidades Aseguradoras y Colocadoras y con DZ Bank, ABN AMRO Banco Pastor, Banesto, Caja Madrid\*, EBN como Entidades Aseguradoras y Colocadoras de los Bonos de las Series A1, B y C. Banco Europeo de Inversiones de los Bonos de la Serie A2.
- Banco Cooperativo Español, S.A.  
Banco Cooperativo Español, S.A.

Con fecha 23 de julio de 2018, se ha procedido a la firma de un nuevo Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado con SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, Sucursal en España, en sustitución de CITIBANK INTERNATIONAL LTD, Sucursal en España.

Asimismo, con la misma fecha se ha procedido a la designación de SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, Sucursal en España como Agente de Pagos de los Bonos en sustitución de CITIBANK INTERNATIONAL LTD, Sucursal en España, mediante la firma de un nuevo Contrato de Agencia de Pagos.

## **A) EVOLUCIÓN DEL FONDO.**

### **1. Derechos de crédito – Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca.**

Las 15.726 Participaciones Hipotecarias y los 429 Certificados de Transmisión de Hipoteca que se agrupan en el Fondo han sido emitidos sobre un total de 16.155 Préstamos Hipotecarios cuyo capital a la fecha de emisión ascendió a 1.100.016.438,76 euros, formado por un capital pendiente de vencimiento de 1.099.899.718,29 euros y un capital vencido pendiente de cobro de 116.720,47 euros. Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca están representadas por títulos nominativos unitarios y se emiten por el plazo restante de vencimiento de cada uno de los Préstamos Hipotecarios participados, participando del cien por cien del principal e intereses ordinarios y de demora de cada uno de ellos.

**1.1 Movimientos de la cartera de Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca.**

La distribución de la cartera según la divisa en que están denominados los Préstamos Hipotecarios es la siguiente:

Divisa	SITUACIÓN AL 31/12/2018		SITUACIÓN AL 31/12/2017		SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN	
	Núm.	Principal Pendiente	Núm.	Principal pendiente	Núm.	Principal pendiente
Euro - EUR EEUU Dólar - USD Japón Yen - JPY Reino Unido Libra - GBP Otras	5.245	162.372.805,23	5.861	190.700.782,91	16.155	1.100.016.438,76
<b>Total</b>	<b>5.245</b>	<b>162.372.805,23</b>	<b>5.861</b>	<b>190.700.782,91</b>	<b>16.155</b>	<b>1.100.016.438,76</b>

Importes en euros

Nota: en adaptación a la Circular 2/2009 de CNMV, desde 2009 el principal pendiente incluye el principal de las cuotas vencidas y no cobrado.

El movimiento de la cartera de Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca es el siguiente:

	Préstamos	Amortización de Principal		Baja de principales por:		Principal pendiente amortizar(2)	
		Ordinaria (1)	Anticipada	Adjudicación / Dación	Fallidos	Saldo (fin de mes)	% (factor)
2005.04.29	16.155					1.100.016.438,76	100,00
2005	15.032	28.653.937,39	81.467.607,76			989.894.893,61	89,99
2006	13.483	38.476.072,01	108.900.281,69			842.518.539,91	76,59
2007	12.305	32.930.118,52	81.414.774,36			728.173.647,03	66,20
2008	11.501	29.838.105,54	51.602.702,72			646.732.838,77	58,79
2009	10.875	30.769.767,36	37.381.998,63			578.581.072,78	52,60
2010	10.252	34.055.303,82	31.737.643,71			512.788.125,25	46,62
2011	9.763	32.497.656,64	18.753.721,92	439.868,84	16.422,42	461.080.455,43	41,92
2012	9.140	30.683.768,89	18.972.935,90	296.459,42	1.346,01	411.125.945,21	37,37
2013	8.518	29.696.152,29	16.608.304,56	243.730,84		364.577.757,52	33,14
2014	7.878	28.716.684,63	16.543.295,63	128.771,41		319.189.005,85	29,02
2015	7.222	27.424.045,47	17.520.409,72	66.000,00	10.992,11	274.167.558,55	24,92
2016	6.389	24.688.538,24	26.347.947,08			223.131.073,23	20,28
2017	5.861	23.214.493,61	9.158.707,73	57.088,98		190.700.782,91	17,34
2018	5.245	21.581.009,65	6.746.968,03			162.372.805,23	14,76
<b>Total</b>		<b>413.225.654,06</b>	<b>523.157.299,44</b>	<b>1.231.919,49</b>	<b>28.760,54</b>		

Importes en euros

Notas: (1) En adaptación a la Circular 2/2009 de la CNMV desde 2009 no incluye el principal de las cuotas vencidas y no cobrado  
(2) A partir de 2009 el saldo incluye también el principal de las cuotas vencidas y no cobrado



### 1.2 Morosidad.

La distribución por la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada de los Préstamos Hipotecarios participados en situación de impago, con información del principal pendiente de vencer, de la deuda total que incluye también los intereses devengados no vencidos y el valor de tasación inicial de los inmuebles hipotecados en garantía, es la siguiente:

Impagados con garantía real	Nº de Activos	Importe impagado				Principal pendiente no vencido	Deuda Total	Valor garantía	% Deuda / Valor Tasación
		Principal pendiente vencido	Intereses devengados en contabilidad	Intereses interrumpidos en contabilidad	Total				
Hasta 1 mes	143	36.098,52	2.975,19	110,59	39.184,30	5.324.280,04	5.369.540,17	18.311.996,65	29,29
De 1 a 3 meses	62	51.016,91	3.129,11	2.739,50	56.885,52	2.459.961,35	2.519.851,01	8.695.015,72	28,95
De 3 a 6 meses	12	18.762,51	694,47	2.153,66	21.610,64	549.475,89	571.601,27	1.526.969,14	37,39
De 6 a 9 meses	7	17.499,52	206,09	2.444,29	20.149,90	207.887,20	228.412,59	749.604,61	30,27
De 9 a 12 meses	3	10.306,09	12,54	499,44	10.818,07	75.263,16	86.128,98	365.202,90	23,29
Más de 12 meses	85	2.496.402,98	21.651,71	357.541,15	2.875.595,84	1.806.627,63	4.684.916,01	12.005.550,51	39,01
<b>Totales</b>	<b>312</b>	<b>2.630.086,53</b>	<b>28.669,11</b>	<b>365.488,63</b>	<b>3.024.244,27</b>	<b>10.423.495,27</b>	<b>13.460.450,03</b>	<b>41.654.339,53</b>	<b>32,28</b>

### 1.3 Estados de la cartera de Participaciones Hipotecarias y de Certificados de Transmisión de Hipoteca al 31 de diciembre de 2018 según las características más representativas.

#### Índices de referencia.

La totalidad de los Préstamos Hipotecarios participados son a interés variable, efectuándose la determinación del tipo de interés nominal periódicamente, de acuerdo con la escritura de cada Préstamo Hipotecario.

La distribución de la cartera según el índice de referencia que sirve de base para la determinación del tipo de interés es la siguiente:

Índice Referencia	Número	Principal Pendiente reembolso	% Tipo Interés Nominal	Margen S/índice referencia
M. Hipotecario Conjunto de Entidades	1.161	25.126.850,61	2,18	0,21
EURIBOR/MIBOR a 1 año (M. Hipotecario)	3.530	120.221.498,27	0,93	0,90
EURIBOR/MIBOR a 6 meses	1	3.327,19	0,80	0,75
EURIBOR/MIBOR a 1 año	326	11.595.057,02	0,86	0,97
M. Secundario Deuda Pública 2-	227	5.426.072,14	1,90	1,74
<b>Total</b>	<b>5.245</b>	<b>162.372.805,23</b>	<b>1,15</b>	<b>0,82</b>
		Importes en euros	Medias ponderadas por principal pendiente	

**Tipo de interés nominal.**

La distribución por intervalos de los tipos de interés nominales de los Préstamos Hipotecarios es la siguiente:

Intervalo % Tipo interés nominal	SITUACIÓN AL 31/12/2018		SITUACIÓN AL 31/12/2017		SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN	
	Núm.	Principal Pendiente	Núm.	Principal pendiente	Núm.	Principal pendiente
Inferior a 1,00%	2.855	99.027.875,41	3.086	113.519.101,62		
1,00%-1,49%	619	19.078.482,40	626	20.118.712,76		
1,50%-1,99%	610	14.119.754,88	713	17.721.991,99		
2,00%-2,49%	815	18.643.468,79	956	23.333.962,35	2	124.336,86
2,50%-2,99%	83	2.735.939,83	110	3.591.374,21	1.827	183.288.772,44
3,00%-3,49%	42	1.272.303,93	61	1.681.840,99	6.056	439.310.455,58
3,50%-3,99%	140	5.707.939,16	173	7.522.943,27	6.418	384.196.828,08
4,00%-4,49%	54	1.097.507,16	90	2.154.298,24	1.260	68.199.992,85
4,50%-4,99%	23	617.294,95	38	905.069,86	376	16.149.803,93
5,00%-5,49%	4	72.238,72	8	151.487,62	177	7.330.984,91
5,50%-5,99%					11	370.217,86
6,00%-6,49%					18	734.642,62
6,50%-6,99%					6	215.804,01
7,00%-7,49%					3	79.526,81
7,50%-7,99%						
8,00%-8,49%						
8,50%-8,99%						
9,00%-9,49%						
9,50%-9,99%					1	15.072,81
superior a 10,00%						
<b>Total</b>	<b>5.245</b>	<b>162.372.805,23</b>	<b>5.861</b>	<b>190.700.782,91</b>	<b>16.155</b>	<b>1.100.016.438,76</b>
<b>% Tipo interés nominal:</b>						
Medio ponderado por principal pendiente		1,15%		1,36%		3,37%
Importe en euros						

Nota: en adaptación a la Circular 2/2009 de CNMV, desde 2009 el principal pendiente incluye el principal de las cuotas vencidas y no cobrado.

**Principal pendiente/Valor de la garantía.**

La distribución según el valor de la razón entre el principal pendiente de vencer de cada Préstamo Hipotecario participado y el valor de tasación del inmueble hipotecado en garantía, expresada en tanto por cien, es la siguiente:

Intervalo % Principal pdte./ valor garantía	SITUACIÓN AL 31/12/2018		SITUACIÓN AL 31/12/2017		SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN	
	Núm.	Principal pendiente	Núm.	Principal pendiente	Núm.	Principal pendiente
0,01%-40,00%	4.442	113.235.429,52	4.641	117.070.960,61	3.104	123.564.054,99
40,01%-60,00%	788	47.913.585,45	1.191	71.134.616,17	4.835	302.728.374,57
60,01%-80,00%	15	1.223.790,26	29	2.495.206,13	7.788	621.987.291,65
80,01%-100,00%					428	51.736.717,55
100,01%-120,00%						
120,01%-140,00%						
140,01%-160,00%						
superior a 160,00%						
<b>Total</b>	<b>5.245</b>	<b>162.372.805,23</b>	<b>5.861</b>	<b>190.700.782,91</b>	<b>16.155</b>	<b>1.100.016.438,76</b>
<b>% Principal Pendiente / Valor de Tasación:</b>						
Medio ponderado por principal pendiente		33,10%		35,15%		62,17%
Importes en euros						

Nota: en adaptación a la Circular 2/2009 de CNMV, desde 2009 principal pendiente incluye el principal de las cuotas vencidas y no cobrado.

### Distribución geográfica.

La distribución geográfica según región o comunidad donde se ubica el inmueble objeto de la garantía hipotecaria se presenta en el siguiente cuadro:

	SITUACIÓN AL 31/12/2018		SITUACIÓN AL 31/12/2017		SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN	
	Núm.	Principal pendiente	Núm.	Principal pendiente	Núm.	Principal pendiente
Andalucía	2.066	57.143.274,71	2.315	67.581.514,74	6.382	405.695.661,00
Aragón	335	11.197.159,46	378	13.219.446,04	1.091	74.412.952,52
Asturias	52	1.689.147,06	55	1.915.283,84	186	12.250.599,21
Baleares	136	8.874.511,87	151	10.168.884,90	351	42.057.421,13
Canarias	264	9.642.477,27	278	10.852.209,29	692	47.840.945,47
Cantabria	104	3.953.669,30	106	4.445.668,13	204	18.253.019,93
Castilla y León	471	14.873.548,86	526	17.609.299,46	1.129	85.049.013,49
Castilla-La Mancha	44	1.149.124,69	47	1.450.180,20	96	7.557.689,39
Cataluña	58	2.545.759,08	63	2.871.787,86	241	19.359.769,95
Ceuta						
Extremadura	1	7.346,60	2	17.839,96	3	177.493,86
Galicia	4	51.379,69	5	71.383,41	10	667.675,91
Madrid	21	739.179,26	26	912.727,86	72	7.533.377,23
Melilla						
Murcia	20	1.010.449,44	24	1.432.320,00	54	5.838.823,73
Navarra	99	3.194.251,14	110	3.877.421,17	537	48.056.821,42
La Rioja	189	6.645.239,81	222	8.131.843,77	481	39.975.382,71
Comunidad Valenciana	1.332	37.457.335,88	1.502	43.674.329,48	4.318	249.929.144,80
País Vasco	49	2.198.951,11	51	2.468.642,80	308	35.360.647,01
<b>Total</b>	<b>5.245</b>	<b>162.372.805,23</b>	<b>5.861</b>	<b>190.700.782,91</b>	<b>16.155</b>	<b>1.100.016.438,76</b>

Importes en euros

Notas: En adaptación a la Circular 2/2009 de CNMV, desde 2009 principal pendiente incluye el principal de las cuotas vencidas y no cobrado.

En caso de más de un inmueble hipotecado, la ubicación geográfica corresponde al inmueble de mayor valor de tasación.

### 1.4 Tasa de amortización anticipada.

La evolución a final de cada ejercicio de la tasa de amortización anticipada del año y la tasa histórica desde la constitución del Fondo, expresada en tasa constante anual, es la siguiente:

	Principal pendiente (1)	% sobre Inicial	Amortización anticipada Principal	Ejercicio	Histórico
				% Tasa anual	% Tasa anual
2005-04.29	1.100.016,439	100,00			
2005	989.894,894	89,99	73.832,209		9,04
2006	842.518,54	76,59	97.482,461	10,10	9,65
2007	728.173,647	66,20	70.473,146	8,57	9,26
2008	646.732,839	58,79	46.228,262	6,51	8,53
2009	578.581,072	52,60	37.381,998	5,93	8,04
2010	512.788,125	46,62	31.737,643	5,51	7,62
2011	461.080,455	41,92	18.753,722	3,70	7,06
2012	411.125,945	37,37	18.972,935	4,20	6,67
2013	364.577,758	33,14	16.608,305	4,12	6,36
2014	319.189,005	29,02	16.543,296	4,66	6,23
2015	274.167,559	24,92	17.520,410	5,62	6,17
2016	223.131,073	20,28	26.347,947	10,04	6,51
2017	190.700,783	17,34	9.158,708	4,06	6,32
2018	162.372,805	14,76	6.746,968	3,74	6,13

Importes en miles de euros

(1) Saldo de fin de mes; en adaptación a la Circular 2/2009 de CNMV, desde 2009 principal pendiente incluye el principal de las cuotas vencidas y no cobrado.

## 2. Bonos de Titulización

Los Bonos de Titulización se emitieron por un importe nominal total de 1.100.000.000,00 euros, integrados por 9.571 Bonos de la Serie A1, 1.000 Bonos de la Serie A2, 192 Bonos de la Serie B y 237 Bonos de la Serie C, representados en anotaciones en cuenta de 100.000 euros de valor nominal unitario, con una calificación otorgada por Moody's Investors Service ("Moody's") y por Fitch Ratings ("Fitch"), según el siguiente detalle:

Serie de Bonos	Calificación de Fitch		Calificación de Moody's	
	Inicial	Actual	Inicial	Actual
Serie A1	AAA	AAAsf	Aaa	Aa1 (sf)
Serie A2	AAA	Amortizada	Aaa	Amortizada
Serie B	A+	AA-sf	Aa3	A1 (sf)
Serie C	BBB-	A+sf	Baa3	Ba3 (sf)

Los Bonos están representados mediante anotaciones en cuenta, siendo la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores SA. (Iberclear), la entidad encargada de la llevanza de su registro contable. Los Bonos están admitidos a negociación en AIAF Mercado de Renta Fija que tiene reconocido oficialmente su carácter de mercado secundario oficial de valores.



Emisión: Serie A2  
Código ISIN: E50366366013  
Nº Bonos: 1.000

Fecha de Pago	% Tipo interes	Cupón		Intereses Serie			Principal Amortizado			Saldo Principal Pendiente			
		Bruto	Neto	Pagados	Impagados			Bono	Serie	%	Bono	Serie	%
					Totales	Recuperados	Actuales						
<b>Totales</b>		<b>16.914,03</b>	<b>13.962,11</b>	<b>16.913.547,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100,00,00</b>	<b>100.000.000,00</b>	<b>100,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Serie Amortizada</b>													
15/06/2015	0,16	1,335416	1,068333	1.335,42	0,00	0,00	0,00	3.320,99	3.320.990,00	3,32	0,00	0,00	0,00
16/03/2015	0,21	2,143556	1,714845	2.120,00	0,00	0,00	0,00	679,01	679.010,00	0,68	3.320,99	3.320.990,00	3,32
15/12/2014	0,21	4,327556	3,418769	4.327,56	0,00	0,00	0,00	4.000,00	4.000.000,00	4,00	4.000,00	4.000.000,00	4,00
15/09/2014	0,37	11,449333	9,044973	11.449,33	0,00	0,00	0,00	4.000,00	4.000.000,00	4,00	8.000,00	8.000.000,00	8,00
16/06/2014	0,43	17,842222	14,095355	17.842,22	0,00	0,00	0,00	4.000,00	4.000.000,00	4,00	12.000,00	12.000.000,00	12,00
17/03/2014	0,41	20,394092	16,111333	20.394,09	0,00	0,00	0,00	4.000,00	4.000.000,00	4,00	16.000,00	16.000.000,00	16,00
16/12/2013	0,35	21,424867	16,925645	21.424,87	0,00	0,00	0,00	3.900,00	3.900.000,00	3,90	20.000,00	20.000.000,00	20,00
16/09/2013	0,34	24,157517	19,084438	24.157,52	0,00	0,00	0,00	3.900,00	3.900.000,00	3,90	23.900,00	23.900.000,00	23,90
17/06/2013	0,33	26,976700	21,311593	26.976,70	0,00	0,00	0,00	3.900,00	3.900.000,00	3,90	27.800,00	27.800.000,00	27,80
15/03/2013	0,31	27,844827	21,997413	27.844,83	0,00	0,00	0,00	3.800,00	3.800.000,00	3,80	31.700,00	31.700.000,00	31,70
17/12/2012	0,38	38,029161	30,049037	38.029,16	0,00	0,00	0,00	3.800,00	3.800.000,00	3,80	35.500,00	35.500.000,00	35,50
17/09/2012	0,79	87,234400	68,915176	87.234,40	0,00	0,00	0,00	3.800,00	3.800.000,00	3,80	39.300,00	39.300.000,00	39,30
15/06/2012	1,01	120,317600	95,050904	120.317,60	0,00	0,00	0,00	3.700,00	3.700.000,00	3,70	43.100,00	43.100.000,00	43,10
15/03/2012	1,56	198,627722	156,915900	198.627,72	0,00	0,00	0,00	3.700,00	3.700.000,00	3,70	46.800,00	46.800.000,00	46,80
15/12/2011	1,66	227,155211	183,995721	227.155,21	0,00	0,00	0,00	3.700,00	3.700.000,00	3,70	50.500,00	50.500.000,00	50,50
15/09/2011	1,60	236,485489	191,553246	236.485,49	0,00	0,00	0,00	3.600,00	3.600.000,00	3,60	54.200,00	54.200.000,00	54,20
15/06/2011	1,30	204,455178	165,608694	204.455,18	0,00	0,00	0,00	3.600,00	3.600.000,00	3,60	57.800,00	57.800.000,00	57,80
15/03/2011	1,16	187,850000	152,158500	187.850,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00	3.600.000,00	3,60	61.400,00	61.400.000,00	61,40
15/12/2010	1,01	174,711153	141,516034	174.711,15	0,00	0,00	0,00	3.500,00	3.500.000,00	3,50	65.000,00	65.000.000,00	65,00
15/09/2010	0,85	156,216000	126,534960	156.216,00	0,00	0,00	0,00	3.500,00	3.500.000,00	3,50	68.500,00	68.500.000,00	68,50
15/06/2010	0,78	150,496667	121,902300	150.496,67	0,00	0,00	0,00	3.500,00	3.500.000,00	3,50	72.000,00	72.000.000,00	72,00
15/03/2010	0,84	166,690000	135,018900	166.690,00	0,00	0,00	0,00	3.500,00	3.500.000,00	3,50	75.500,00	75.500.000,00	75,50
15/12/2009	0,90	187,171833	153,480903	187.171,83	0,00	0,00	0,00	3.000,00	3.000.000,00	3,00	79.000,00	79.000.000,00	79,00
15/09/2009	1,41	305,631667	250,617967	305.631,67	0,00	0,00	0,00	3.000,00	3.000.000,00	3,00	82.000,00	82.000.000,00	82,00
15/06/2009	1,78	395,951111	324,679911	400.450,56	0,00	0,00	0,00	3.000,00	3.000.000,00	3,00	85.000,00	85.000.000,00	85,00
16/03/2009	3,35	770,363028	631,697683	761.897,50	0,00	0,00	0,00	3.000,00	3.000.000,00	3,00	88.000,00	88.000.000,00	88,00
15/12/2008	4,94	1.173,323667	962,125407	1.173.323,67	0,00	0,00	0,00	3.000,00	3.000.000,00	3,00	91.000,00	91.000.000,00	91,00
15/09/2008	4,94	1.210,770167	992,831537	1.224.486,83	0,00	0,00	0,00	3.000,00	3.000.000,00	3,00	94.000,00	94.000.000,00	94,00
16/06/2008	4,59	1.159,238889	950,575889	1.171.977,78	0,00	0,00	0,00	3.000,00	3.000.000,00	3,00	97.000,00	97.000.000,00	97,00
17/03/2008	4,93	1.245,688889	1.021,464889	1.245.688,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	100.000.000,00	100,00
17/12/2007	4,71	1.190,583333	976,278333	1.190.583,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	100.000.000,00	100,00
17/09/2007	4,13	1.078,388889	884,278889	1.055.444,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	100.000.000,00	100,00
15/06/2007	3,87	989,000000	810,980000	989.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	100.000.000,00	100,00
15/03/2007	3,65	912,500000	748,250000	912.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	100.000.000,00	100,00
15/12/2006	3,30	834,166667	709,041667	834.166,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	100.000.000,00	100,00
15/09/2006	2,94	751,333333	638,633333	751.333,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	100.000.000,00	100,00
15/06/2006	2,68	684,888889	582,155556	684.888,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	100.000.000,00	100,00
15/03/2006	2,44	610,000000	518,500000	610.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	100.000.000,00	100,00
15/12/2005	2,13	538,416667	457,654167	538.416,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	100.000.000,00	100,00
15/09/2005	2,10	536,666667	456,166667	536.666,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	100.000.000,00	100,00
15/06/2005	2,10	233,777778	198,711111	233.777,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	100.000.000,00	100,00
06/05/2005											100.000,00	100.000.000,00	100,00







**3. Variaciones o acciones realizadas por las diferentes agencias de calificación crediticia respecto de los bonos emitidos por el Fondo, respecto del cedente, de los administradores, agentes de pagos o contrapartidas de las permutas financieras existentes o cualquier otra de contratos suscritos por la Sociedad Gestora en nombre del Fondo.**

**3.1 Bonos de Titulización**

Las variaciones habidas durante el ejercicio en las calificaciones asignadas por las Agencias de Calificación a los Bonos emitidos por el Fondo han sido las siguientes:

Fecha	Serie de Bonos	Calificación de Moody's		Calificación de Fitch	
		Anterior	Actual	Anterior	Actual
Feb 2018	Serie A1 Serie C			AA+sf BBB-sf	AAA sf Asf
Abr 2018	Serie A1	Aa2 (sf)	Aa1 (sf)		
Jun 2018	Serie B Serie C	A3 (sf) B1 (sf)	A1 (sf) Ba3 (sf)		
Dic 2018	Serie B Serie C			A+sf Asf	AA-sf A+sf

**3.2 Entidades intervinientes**

Durante el ejercicio no se han producido variaciones en las calificaciones asignadas por las Agencias de Calificación a las entidades intervinientes contraparte del Fondo y que pudieran afectar en virtud de los contratos suscritos con las mismas.

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

Los flujos de tesorería generados y aplicados en el ejercicio dependen de diversos factores que afectan especialmente a la rentabilidad (tipo de interés) y a la amortización experimentada por los Bonos. Estos factores están relacionados principalmente con el comportamiento de los derechos de crédito agrupados en el Fondo, de las operaciones contratadas para mitigar y distribuir los riesgos inherentes a éstos y para cubrir los desfases temporales entre los flujos de tesorería percibidos y aplicados y el riesgo de interés entre los derechos de crédito y los Bonos. Los datos más significativos respecto del comportamiento de los citados factores durante el ejercicio son:

1. Derechos de crédito

		Ejercicio actual
• Tipo de interés nominal medio ponderado	(1)	1,20%
• Tasa anual de amortización anticipada	(2)	3,74%
• Tasa de morosidad de 3 meses *	(2)	3,19%
• Tasa de morosidad de 18 meses *	(2)	2,39%

(1) Durante el ejercicio.

(2) Al cierre del ejercicio.

\* Saldo vivo de principal de activos titulizados en mora (más de 3 meses o igual o superior a 18 meses) sobre el saldo vivo de principal del total de activos titulizados

2. Bonos de Titulización

		<b>Ejercicio actual</b>
• Tipo de interés nominal medio ponderado	(1)	0,01%
(1) Durante el ejercicio.		
(2) Al cierre del ejercicio		

3. Operaciones financieras

		<b>Ejercicio actual</b>
Cuenta de Tesorería		
• Tipo de interés nominal medio ponderado	(1)	-0,23%
Permuta de Intereses		
• Tipo de interés nominal medio ponderado	(1)	
Receptor		-0,33%
Pagador		0,34%
Préstamo Subordinado		
• Tipo de interés nominal medio ponderado	(1)	0,69%
Fondo de Reserva		
• Saldo Requerido	(2)	5.720.000,00
• Saldo Dotado	(2)	5.720.000,00
(1) Durante el ejercicio.		
(2) Al cierre del ejercicio.		

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

La actividad del Fondo está expuesta a diferentes tipos de riesgos financieros, como son el riesgo de crédito y el riesgo de tipos de interés.

- **Riesgo de crédito:**

Las principales exposiciones al riesgo de crédito son la morosidad y falencia de los derechos de crédito titulizados y el de contrapartida respecto de determinadas operaciones y servicios financieros contratados por el Fondo.

Para minimizar el riesgo de morosidad y falencia de los activos titulizados el Fondo cuenta con un Fondo de Reserva, depositado en la Cuenta de Tesorería.

Asimismo, el grado de subordinación en el pago de intereses y en el reembolso de principal de los Bonos de la Serie C, respecto de los Bonos de la Clase A y los Bonos de la Serie B, y de éstos últimos respecto de los Bonos de la Clase A que se deriva del lugar que ocupan en el Orden de Prelación de Pagos y del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del Fondo, constituye también un mecanismo de protección diferenciada entre las diferentes Series.

Para mitigar el riesgo de contrapartida motivado por un posible descenso en las calificaciones crediticias otorgadas por las Agencias de Calificación a las entidades de contrapartida de las diferentes operaciones y servicios financieros, se establecen dependiendo de los términos contractuales determinadas actuaciones como son:

- a) Aval a la contraparte por una tercera entidad con unas calificaciones crediticias mínima requerida, según las escalas de calificación de las Agencias de Calificación, que garantice el cumplimiento de las obligaciones contractuales de la contraparte, durante el tiempo que se mantenga la situación de pérdida de la calificación.
  - b) Sustitución de la contraparte por una tercera entidad con unas calificaciones crediticias mínimas requeridas, según las escalas de calificación de las Agencias de Calificación.
  - c) Garantía pignoraticia a favor del Fondo sobre activos financieros de calidad crediticia no inferior a la de la Deuda Pública del Estado español, por importe suficiente para garantizar los compromisos de la contraparte.
  - d) Inversión de los saldos depositados objeto del contrato, en activos de renta fija en euros a corto plazo emitidos por entidades que como mínimo cuenten con las calificaciones mínimas requeridas.
  - e) Constitución por la contraparte de depósitos de efectivo o de valores a favor del Fondo por importes determinados en cada momento, en garantía del cumplimiento de las obligaciones contractuales de la contraparte efectuados en una entidad con unas calificaciones crediticias mínimas requeridas, según las escalas de calificación de las Agencias de Calificación.
- Riesgo de tipo de interés:

La exposición surge como consecuencia de la variación de los tipos de interés los derechos de crédito adquiridos por el Fondo, cuya determinación se realiza, generalmente con una periodicidad diferente a la de los pasivos emitidos por el Fondo además de hallarse aquellos referenciados a índices diferentes de estos.

Mediante el contrato de permuta financiera se mitiga el riesgo de tipo de interés (riesgo de base) que tiene lugar en el Fondo por el hecho de encontrarse los Préstamos Hipotecarios sometidos a intereses variables con diferentes índices de referencia y diferentes periodos de revisión, de devengo y de liquidación a los intereses variables establecidos para los Bonos.

De la misma manera a través de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) se mitiga parcialmente el riesgo de interés por el desfase temporal entre los ingresos del Fondo de principal e intereses de los Préstamos Hipotecarios con periodicidad en su mayor parte mensual, y la amortización y el pago de los intereses en los Bonos, de periodicidad trimestral.

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

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, y desde el 31 de diciembre de 2018, no ha ocurrido ningún hecho que afecte o modifique significativamente la información contenida en memoria.

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca que agrupa. Así mismo de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y el Real Decreto 926/1998 y recogidos en la escritura de constitución, el Fondo puede liquidarse anticipadamente cuando el importe del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del Saldo Vivo inicial, siempre y cuando puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad todas y cada una de las obligaciones de pago derivadas de los Bonos emitidos. En todo caso, la extinción del Fondo se producirá en la Fecha de Vencimiento Final (15 de marzo de 2038 o, si éste no fuera un Día Hábil, el siguiente Día Hábil).

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se prevé que durante el ejercicio 2019 el Fondo se pueda encontrar en alguno de los supuestos de liquidación anticipada del Fondo.

Vida media y amortización final de los Bonos de cada Serie estimadas al 31.12.2018 según diferentes hipótesis de tasas de amortización anticipada de los Préstamos Hipotecarios:

El siguiente cuadro muestra la vida media y fecha de amortización final de cada serie de los Bonos emitidos, obtenidas de la proyección de flujos futuros de efectivo bajo la hipótesis del ejercicio de amortización anticipada opcional cuando el Saldo Vivo de los derechos de crédito sea inferior al 10% del Saldo Vivo inicial, los fallidos de la cartera de préstamos titulizados no recuperados sean del 0% y mantenimiento constante de las diferentes tasas de amortización anticipada

Vida Media y amortización final estimadas para cada Serie de Bonos según diferentes hipótesis de tasas constantes de amortización anticipada de los Préstamos Titulizados												
			TASA AMORTIZACIÓN ANTICIPADA									
% MENSUAL CONSTANTE			0,17	0,25	0,34	0,42	0,51	0,60	0,69	0,78		
% ANUAL EQUIVALENTE			2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00		
<b>Serie A1</b>												
Sin amort. opcional (1)	Vida media	años	2,30	2,10	2,08	1,89	1,87	1,69	1,67	1,66		
	fecha		02/04/2021	21/01/2021	13/01/2021	04/11/2020	28/10/2020	23/08/2020	17/08/2020	12/08/2020		
Amortización Final	años		2,75	2,50	2,50	2,24	2,24	2,00	2,00	2,00		
	fecha		15/09/2021	15/06/2021	15/06/2021	15/03/2021	15/03/2021	15/12/2020	15/12/2020	15/12/2020		
Con amort. opcional (1)	Vida media	años	5,15	4,95	4,77	4,59	4,42	4,26	4,11	3,97		
	fecha		09/02/2024	28/11/2023	21/09/2023	18/07/2023	18/05/2023	20/03/2023	24/01/2023	03/12/2022		
Amortización Final	años		15,76	15,76	15,76	15,76	15,76	15,76	15,76	15,76		
	fecha		15/09/2034	15/09/2034	15/09/2034	15/09/2034	15/09/2034	15/09/2034	15/09/2034	15/09/2034		
<b>Serie A2</b>												
SERIE AMORTIZADA (15/06/2015)												
Sin amort. opcional (1)	Vida media	años										
	fecha											
Amortización Final	años											
	fecha											
Con amort. opcional (1)	Vida media	años										
	fecha											
Amortización Final	años											
	fecha											
<b>Serie B</b>												
Sin amort. opcional (1)	Vida media	años	2,30	2,10	2,08	1,89	1,87	1,69	1,67	1,66		
	fecha		02/04/2021	21/01/2021	13/01/2021	04/11/2020	28/10/2020	23/08/2020	17/08/2020	12/08/2020		
Amortización Final	años		2,75	2,50	2,50	2,24	2,24	2,00	2,00	2,00		
	fecha		15/09/2021	15/06/2021	15/06/2021	15/03/2021	15/03/2021	15/12/2020	15/12/2020	15/12/2020		
Con amort. opcional (1)	Vida media	años	5,15	4,95	4,77	4,59	4,42	4,26	4,11	3,97		
	fecha		09/02/2024	28/11/2023	21/09/2023	18/07/2023	18/05/2023	20/03/2023	24/01/2023	03/12/2022		
Amortización Final	años		15,76	15,76	15,76	15,76	15,76	15,76	15,76	15,76		
	fecha		15/09/2034	15/09/2034	15/09/2034	15/09/2034	15/09/2034	15/09/2034	15/09/2034	15/09/2034		
<b>Serie C</b>												
Sin amort. opcional (1)	Vida media	años	2,30	2,10	2,08	1,89	1,87	1,69	1,67	1,66		
	fecha		02/04/2021	21/01/2021	13/01/2021	04/11/2020	28/10/2020	23/08/2020	17/08/2020	12/08/2020		
Amortización Final	años		2,75	2,50	2,50	2,24	2,24	2,00	2,00	2,00		
	fecha		15/09/2021	15/06/2021	15/06/2021	15/03/2021	15/03/2021	15/12/2020	15/12/2020	15/12/2020		
Con amort. opcional (1)	Vida media	años	5,15	4,95	4,77	4,59	4,42	4,26	4,11	3,97		
	fecha		09/02/2024	28/11/2023	21/09/2023	18/07/2023	18/05/2023	20/03/2023	24/01/2023	03/12/2022		
Amortización Final	años		15,76	15,76	15,76	15,76	15,76	15,76	15,76	15,76		
	fecha		15/09/2034	15/09/2034	15/09/2034	15/09/2034	15/09/2034	15/09/2034	15/09/2034	15/09/2034		

**E) INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO A PROVEEDORES EN OPERACIONES COMERCIALES.**

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dicha fecha acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago. Asimismo, los pagos significativos realizados en el ejercicio 2018 a dichos proveedores se han realizado dentro de los límites legales de aplazamiento.

**F) INFORME DE CUMPLIMIENTO DE REGLAS DE FUNCIONAMIENTO.**

Se adjunta a continuación como anexo el informe de cumplimiento de reglas de funcionamiento que forma parte del estado S.05.4 Cuadro C de los Estados Financieros Públicos.

Fecha de Pago / Payment Date  
Fecha de Determinación / Determination Date  
Fecha de Pago / Payment Date  
Fecha constitución Fondo / Fund establishment date

Actual / Current 17.12.2018  
Actual / Current 10.12.2018  
Precedente / Preceding 17.09.2018  
29.04.2005

1 Datos para cálculo de disparadores / Data for Triggers calculation

1.1 Datos: Préstamos Hipotecarios / Data: Mortgage Loans

Fecha datos Data date	Valor / Importe Value / Amount	Cálculo Ratio Ratio calculation	Ratio (valor) Ratio (value)	
a	Saldo Vivo Préstamos Hipotecarios Outstanding Balance Mortgage Loans	(b + c + d) Actual Current	164.235.479,68 %	14,93%
b	Saldo Vivo Préstamos Morosos (no Dudosos) Outstanding Balance Delinquent Mortgage Loans (Non-Doubtful)	(>3 y <18 meses) (>3 and <18 months) Actual Current	10.12.2018 1.523.807,21	% (b / e) 0,951%
c	Saldo Vivo Préstamos Hipotecarios no Morosos (no Dudosos) Outstanding Balance Non-Delinquent Mortgage Loans (Non-Doubtful)	(≤ 3 meses) (≤3 months) Actual Current	10.12.2018 158.726.156,53	
d	Saldo Vivo Préstamos Hipotecarios Dudosos Outstanding Balance Doubtful Mortgage Loans	(≥18 meses) (≥18 months) Actual Current	10.12.2018 3.985.515,94	
e	Saldo Vivo Préstamos Hipotecarios no Dudosos Outstanding Balance Non-Doubtful Mortgage Loans	(<18 meses) (<18 months) Actual Current	10.12.2018 160.249.963,74	
f	Saldo Vivo Préstamos Hipotecarios Outstanding Balance Mortgage Loans	Inicial Initial	29.04.2005 1.100.016.438,76	
h	Retención para Amortización de las Series A1, A2, B y C Series A1, A2, B & C Amortisation Withholding	Actual Current	10.12.2018 6.544.228,47	
i	Fondos Disponibles aplicados para Amortización Series A1, A2, B y C Available Funds applied for Amortization of Series A1, A2, B & C	Actual Current	10.12.2018 6.544.228,47	
j	Déficit de Amortización Amortisation Deficiency		10.12.2018 0,00	

1.2 Datos: Emisión Bonos / Data: Bond Issue

A	Saldo Principal Pendiente Clase A Outstanding Principal Balance Class A	Precedente Preceding	17.09.2018 153.784.243,83	
A1	Saldo Principal Pendiente Serie A1 Outstanding Principal Balance Series A1	Precedente Preceding	17.09.2018 153.784.243,83	
A2	Saldo Principal Pendiente Serie A2 Outstanding Principal Balance Series A2	Precedente Preceding	17.09.2018 0,00	% (A2 / D) 0,00%
B	Saldo Principal Pendiente Serie B Outstanding Principal Balance Series B	Precedente Preceding	17.09.2018 5.822.785,92	% (B / D) 3,491%
C	Saldo Principal Pendiente Serie C Outstanding Principal Balance Series C	Precedente Preceding	17.09.2018 7.187.162,46	% (C / D) 4,309%
D	Saldo Principal Pendiente Series A1, A2, B y C Outstanding Principal Balance Series A1, A2, B & C	Precedente Preceding	17.09.2018 166.794.192,21	

1.3 Datos: Fondo de Reserva / Data: Cash Reserve

k	Fondo de Reserva Requerido / Required Cash Reserve	Precedente / Preceding	17.09.2018 5.720.000,00	
l	Fondo de Reserva dotado / Provisioned Cash Reserve	Precedente / Preceding	17.09.2018 5.720.000,00	(l - k) 0,00
m	Fondo de Reserva Requerido / Required Cash Reserve	Actual / Current	17.12.2018 5.720.000,00	
n	Fondo de Reserva dotado / Provisioned Cash Reserve	Actual / Current	17.12.2018 5.720.000,00	(n - m) 0,00

2 Situación disparadores / Triggers status

Fecha datos Data date	Disparador Trigger	Condición Condition	Valor Disparador Trigger value	Actúa S/N Breach Y/N
--------------------------	-----------------------	------------------------	-----------------------------------	-------------------------

2.1 Pago intereses Series B y C: postergación lugar orden de prelación

Interest payment of Series B & C: place deferred in priority of payments

2.1.1 Serie B / Series B

10.12.2018 | > 0,5\*B + C 10.098.555,42 N

2.1.2 Serie C / Series C

10.12.2018 | > 0,5\*C 3.593.581,23 N

2.2 Amortización a Prorrata Series B y C

Pro Rata Amortisation of Series B & C

2.2.0 Condiciones comunes / Common conditions (\*)

(i) Dotación Fondo Reserva 17.12.2018 (n - m) = 0,00 0,00 S/Y

(ii) SV no dudoso sobre Saldo inicial constitución 10.12.2018 % (a / f) ≥ 10,00% 14,93% S/Y

2.2.1 Serie B: condiciones particulares / Series B: particular conditions (\*)

(i) % Serie B sobre total bonos 10.12.2018 % (B / D) ≥ 3,491% 3,491% S/Y

(ii) Morosos / SV no dudoso 10.12.2018 % (b / e) ≤ 1,50% 0,951% S/Y

2.2.2 Serie C: condiciones particulares / Series C: particular conditions (\*)

(i) % Serie C sobre total bonos 10.12.2018 % (C / D) ≥ 4,309% 4,309% S/Y

(ii) Morosos / SV no dudoso 10.12.2018 % (b / e) ≤ 1,00% 0,951% S/Y

2.3 Reducción Fondo Reserva Requerido:

Required Cash Reserve reduction:

(i) Mínimo

NO PROCEDE POR ESTAR EN EL MINIMO

(\*) Deben darse todas las condiciones / All conditions must concur

3 Amortización Anticipada opcional / Optional Early Amortization

Fecha datos Data date	Disparador Trigger	Condición Condition	Valor Disparador Trigger value	Opción ejercitable S/N Exercisable option Y/N
10.12.2018	% (a / f)	< 10,00%	14,93%	N

EUROPEA DE TITULIZACIÓN, S.A., S.G.F.T

C/ Lagasca, 120 -MADRID- (SPAIN) - Tel. (+34) 91 411 84 67

<http://www.edt-sq.com/>

[info@eurotitulizacion.com](mailto:info@eurotitulizacion.com)

**Anexos a las Cuentas Anuales del ejercicio 2018; Estados Financieros Públicos conforme a la Circular 2/2016 de 20 de abril de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.**

Estado S.05.1 Cuadro A

Estado S.05.1 Cuadro B

Estado S.05.1 Cuadro C

Estado S.05.1 Cuadro D

Estado S.05.1 Cuadro E

Estado S.05.1 Cuadro F

Estado S.05.1 Cuadro G

Estado S.05.2 Cuadro A

Estado S.05.2 Cuadro B

Estado S.05.2 Cuadro C

Estado S.05.2 Cuadro D

Estado S.05.2 Cuadro E

Estado S.05.3 Cuadro A

Estado S.05.3 Cuadro B

Estado S.05.4 Cuadro A

Estado S.05.4 Cuadro B

Estado S.05.5 Cuadro A

Estado S.05.5 Cuadro B

Estado S.06 Notas Explicativas

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2018

Entidades cedentes de los activos titulizados: CAJA RURAL DE ARAGON, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005012943); CAJA RURAL DE NAVARRA, S. COOP. DE CREDITO (95980020140005439549); CAJA RURAL DE TERUEL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005417336); CAJA RURAL DE ZAMORA, COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005219844); CAIXA POPULAR-CAIXA RURAL, S. COOP. DE CREDITO V. (95980020140005480677); CAJA RURAL CENTRAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005487079); CAJA RURAL DE ALBACETE, CIUDAD REAL Y CUENCA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005484654); CAJA RURAL DE BURGOS, FUENTPELAYO, SEGOVIA Y CASTELLDANS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005485624); CAJA RURAL DE GIJON, SOCIEDAD COOPERATIVA ASTURIANA DE CREDITO (95980020140005480580); CAJA RURAL DE GRANADA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005220135). (Resto de entidades en notas explicativas)

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO A

Ratios (%)	Situación actual 31/12/2018								Situación cierre anual anterior 31/12/2017								Hipótesis iniciales folleto/escritura							
	Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada		Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada		Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada	
Participaciones hipotecarias	0380	3,75	0400	0,02	0420	0	0440	4,03	1380	3,89	1400	0,02	1420	0	1440	4,44	2380	0,10	2400		2420		2440	8
Certificados de transmisión de hipoteca	0381	6,58	0401	0	0421	0	0441	3,34	1381	7,87	1401		1421	0	1441	6,88	2381	0,10	2401		2421		2441	8
Préstamos hipotecarios	0382		0402		0422		0442		1382		1402		1422		1442		2382		2402		2422		2442	
Cédulas hipotecarias	0383		0403		0423		0443		1383		1403		1423		1443		2383		2403		2423		2443	
Préstamos a promotores	0384		0404		0424		0444		1384		1404		1424		1444		2384		2404		2424		2444	
Préstamos a PYMES	0385		0405		0425		0445		1385		1405		1425		1445		2385		2405		2425		2445	
Préstamos a empresas	0386		0406		0426		0446		1386		1406		1426		1446		2386		2406		2426		2446	
Prestamos corporativos	0387		0407		0427		0447		1387		1407		1427		1447		2387		2407		2427		2447	
Cédulas territoriales	0388		0408		0428		0448		1388		1408		1428		1448		2388		2408		2428		2448	
Bonos de tesorería	0389		0409		0429		0449		1389		1409		1429		1449		2389		2409		2429		2449	
Deuda subordinada	0390		0410		0430		0450		1390		1410		1430		1450		2390		2410		2430		2450	
Créditos AAPP	0391		0411		0431		0451		1391		1411		1431		1451		2391		2411		2431		2451	
Préstamos consumo	0392		0412		0432		0452		1392		1412		1432		1452		2392		2412		2432		2452	
Préstamos automoción	0393		0413		0433		0453		1393		1413		1433		1453		2393		2413		2433		2453	
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	0394		0414		0434		0454		1394		1414		1434		1454		2394		2414		2434		2454	
Cuentas a cobrar	0395		0415		0435		0455		1395		1415		1435		1455		2395		2415		2435		2455	
Derechos de crédito futuros	0396		0416		0436		0456		1396		1416		1436		1456		2396		2416		2436		2456	
Bonos de titulización	0397		0417		0437		0457		1397		1417		1437		1457		2397		2417		2437		2457	
Cédulas internacionalización	0398		0418		0438		0458		1398		1418		1438		1458		2398		2418		2438		2458	
Otros	0399		0419		0439		0459		1399		1419		1439		1459		2399		2419		2439		2459	

<b>S.05.1</b>
<b>Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos</b>
<b>Denominación del compartimento:</b>
<b>Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.</b>
<b>Estados agregados: NO</b>
<b>Fecha: 31/12/2018</b>
<b>Entidades cedentes de los activos titulizados: CAJA RURAL DE ARAGON, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005012943); CAJA RURAL DE NAVARRA, S. COOP. DE CREDITO (95980020140005439549); CAJA RURAL DE TERUEL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005417336); CAJA RURAL DE ZAMORA, COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005219844); CAIXA POPULAR-CAIXA RURAL, S. COOP. DE CREDITO V. (95980020140005480677); CAJA RURAL CENTRAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005487079); CAJA RURAL DE ALBACETE, CIUDAD REAL Y CUENCA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005484654); CAJA RURAL DE BURGOS, FUENTEPelayo, SEGOVIA Y CASTELLDANS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005485624); CAJA RURAL DE GIJON, SOCIEDAD COOPERATIVA ASTURIANA DE CREDITO (95980020140005480580); CAJA RURAL DE GRANADA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005220135). (Resto de entidades en notas explicativas)</b>

**INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS**

**CUADRO B**

Total Impagados (miles de euros)	Nº de activos		Importe Impagado								Principal pendiente no vencido		Otros importes		Deuda Total	
			Principal pendiente vencido		Intereses devengados en contabilidad		Intereses Interrumpidos en contabilidad		Total							
Hasta 1 mes	0460	143	0467	36	0474	3	0481	0	0488	39	0495	5.324	0502	0	0509	5.363
De 1 a 3 meses	0461	62	0468	51	0475	3	0482	3	0489	57	0496	2.460	0503	0	0510	2.517
De 3 a 6 meses	0462	12	0469	19	0476	1	0483	2	0490	22	0497	549	0504	0	0511	571
De 6 a 9 meses	0463	7	0470	17	0477	0	0484	2	0491	19	0498	208	0505	0	0512	227
De 9 a 12 meses	0464	3	0471	10	0478	0	0485	0	0492	10	0499	75	0506	0	0513	85
Más de 12 meses	0465	85	0472	2.497	0479	22	0486	358	0493	2.877	0500	1.807	0507	0	0514	4.684
<b>Total</b>	<b>0466</b>	<b>312</b>	<b>0473</b>	<b>2.630</b>	<b>0480</b>	<b>29</b>	<b>0487</b>	<b>365</b>	<b>0494</b>	<b>3.024</b>	<b>0501</b>	<b>10.423</b>	<b>0508</b>	<b>0</b>	<b>1515</b>	<b>13.447</b>

Impagados con garantía real (miles de euros)	Nº de activos		Importe impagado								Principal pendiente no vencido		Otros importes		Deuda Total		Valor garantía		Valor Garantía con Tasación > 2 años		% Deuda / v. Tasación	
			Principal pendiente vencido		Intereses devengados en contabilidad		Intereses Interrumpidos en contabilidad		Total													
Hasta 1 mes	0515	143	0522	36	0529	3	0536	0	0543	39	0550	5.324	0557	0	0564	5.363	0571	18.311	0578	18.311	0584	29,29
De 1 a 3 meses	0516	62	0523	51	0530	3	0537	3	0544	57	0551	2.460	0558	0	0565	2.517	0572	8.695	0579	8.695	0585	28,95
De 3 a 6 meses	0517	12	0524	19	0531	1	0538	2	0545	22	0552	549	0559	0	0566	571	0573	1.527	0580	1.527	0586	37,39
De 6 a 9 meses	0518	7	0525	17	0532	0	0539	2	0546	19	0553	208	0560	0	0567	227	0574	750	0581	750	0587	30,27
De 9 a 12 meses	0519	3	0526	10	0533	0	0540	0	0547	10	0554	75	0561	0	0568	85	0575	365	0582	365	0588	23,29
Más de 12 meses	0520	85	0527	2.497	0534	22	0541	358	0548	2.877	0555	1.807	0562	0	0569	4.684	0576	12.006	0583	12.006	0589	39,01
<b>Total</b>	<b>0521</b>	<b>312</b>	<b>0528</b>	<b>2.630</b>	<b>0535</b>	<b>29</b>	<b>0542</b>	<b>365</b>	<b>0549</b>	<b>3.024</b>	<b>0556</b>	<b>10.423</b>	<b>0563</b>	<b>0</b>	<b>0570</b>	<b>13.447</b>	<b>0577</b>	<b>41.654</b>			<b>0590</b>	<b>32,28</b>



**RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos**

S.05.1

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2018

Entidades cedentes de los activos titulizados: CAJA RURAL DE ARAGON, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005012943); CAJA RURAL DE NAVARRA, S. COOP. DE CREDITO (95980020140005439549); CAJA RURAL DE TERUEL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005417336); CAJA RURAL DE ZAMORA, COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005219844); CAIXA POPULAR-CAIXA RURAL, S. COOP. DE CREDITO V. (95980020140005480677); CAJA RURAL CENTRAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005487079); CAJA RURAL DE ALBACETE, CIUDAD REAL Y CUENCA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005484654); CAJA RURAL DE BURGOS, FUENTEPELAYO, SEGOVIA Y CASTELLDANS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005485624); CAJA RURAL DE GIJON, SOCIEDAD COOPERATIVA ASTURIANA DE CREDITO (95980020140005480580); CAJA RURAL DE GRANADA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005220135). (Resto de entidades en notas explicativas)

**INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS**

**CUADRO C**

Vida residual de los activos titulizados (miles de euros)	Principal pendiente					
	Situación actual 31/12/2018		Situación cierre anual anterior 31/12/2017		Situación inicial 28/04/2005	
Inferior a 1 año	0600	1.445	1600	1.455	2600	19
Entre 1 y 2 años	0601	1.254	1601	2.535	2601	226
Entre 2 y 3 años	0602	2.295	1602	2.095	2602	911
Entre 3 y 4 años	0603	3.383	1603	3.331	2603	1.982
Entre 4 y 5 años	0604	8.039	1604	4.466	2604	2.903
Entre 5 y 10 años	0605	48.361	1605	44.970	2605	60.801
Superior a 10 años	0606	97.596	1606	131.849	2606	1.033.174
<b>Total</b>	0607	<b>162.373</b>	1607	<b>190.701</b>	2607	<b>1.100.016</b>
<b>Vida residual media ponderada (años)</b>	0608	<b>10,84</b>	1608	<b>11,49</b>	2608	<b>21,19</b>

Antigüedad	Principal pendiente					
	Situación actual 31/12/2018		Situación cierre anual anterior 31/12/2017		Situación inicial 28/04/2005	
Antigüedad media ponderada (años)	0609	15,37	1609	14,41	2609	2,03

**RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos**

<b>S.05.1</b>
<b>Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos</b>
<b>Denominación del compartimento:</b>
<b>Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.</b>
<b>Estados agregados: NO</b>
<b>Fecha: 31/12/2018</b>
<b>Entidades cedentes de los activos titulizados: CAJA RURAL DE ARAGON, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005012943); CAJA RURAL DE NAVARRA, S. COOP. DE CREDITO (95980020140005439549); CAJA RURAL DE TERUEL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005417336); CAJA RURAL DE ZAMORA, COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005219844); CAIXA POPULAR-CAIXA RURAL, S. COOP. DE CREDITO V. (95980020140005480677); CAJA RURAL CENTRAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005487079); CAJA RURAL DE ALBACETE, CIUDAD REAL Y CUENCA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005484654); CAJA RURAL DE BURGOS, FUENTEPELAYO, SEGOVIA Y CASTELLDANS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005485624); CAJA RURAL DE GIJON, SOCIEDAD COOPERATIVA ASTURIANA DE CREDITO (95980020140005480580); CAJA RURAL DE GRANADA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005220135). (Resto de entidades en notas explicativas)</b>

**INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS**

**CUADRO D**

Importe pendiente activos titulizados / Valor garantía (miles de euros)	Situación actual 31/12/2018				Situación cierre anual anterior 31/12/2017				Situación inicial 28/04/2005			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
0% - 40%	0620	4.442	0630	113.235	1620	4.641	1630	117.071	2620	3.104	2630	123.564
40% - 60%	0621	788	0631	47.914	1621	1.191	1631	71.135	2621	4.835	2631	302.728
60% - 80%	0622	15	0632	1.224	1622	29	1632	2.495	2622	7.788	2632	621.987
80% - 100%	0623	0	0633	0	1623	0	1633	0	2623	428	2633	51.737
100% - 120%	0624	0	0634	0	1624	0	1634	0	2624	0	2634	0
120% - 140%	0625	0	0635	0	1625	0	1635	0	2625	0	2635	0
140% - 160%	0626	0	0636	0	1626	0	1636	0	2626	0	2636	0
superior al 160%	0627	0	0637	0	1627	0	1637	0	2627	0	2637	0
<b>Total</b>	0628	<b>5.245</b>	0638	<b>162.373</b>	1628	<b>5.861</b>	1638	<b>190.701</b>	2628	<b>16.155</b>	2638	<b>1.100.016</b>
<b>Media ponderada (%)</b>	0639	<b>33,10</b>	0649		1639	<b>35,15</b>	1649		2639	<b>62,17</b>	2649	

S.05.1

**Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos**

**Denominación del compartimento:**

**Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.**

**Estados agregados: NO**

**Fecha: 31/12/2018**

**Entidades cedentes de los activos titulizados: CAJA RURAL DE ARAGON, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005012943); CAJA RURAL DE NAVARRA, S. COOP. DE CREDITO (95980020140005439549); CAJA RURAL DE TERUEL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005417336); CAJA RURAL DE ZAMORA, COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005219844); CAIXA POPULAR-CAIXA RURAL, S. COOP. DE CREDITO V. (95980020140005480677); CAJA RURAL CENTRAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005487079); CAJA RURAL DE ALBACETE, CIUDAD REAL Y CUENCA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005484654); CAJA RURAL DE BURGOS, FUENTEPELAYO, SEGOVIA Y CASTELLDANS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005485624); CAJA RURAL DE GIJON, SOCIEDAD COOPERATIVA ASTURIANA DE CREDITO (95980020140005480580); CAJA RURAL DE GRANADA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005220135). (Resto de entidades en notas explicativas)**

**INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS**

**CUADRO E**

Tipos de interés de los activos titulizados (%)	Situación actual 31/12/2018		Situación cierre anual anterior 31/12/2017		Situación inicial 28/04/2005	
Tipo de interés medio ponderado	0650	1,20	1650	1,36	2650	3,37
Tipo de interés nominal máximo	0651	5,25	1651	5,25	2651	9,50
Tipo de interés nominal mínimo	0652	0	1652	0	2652	2,31

**RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos**

S.05.1

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2018

Entidades cedentes de los activos titulizados: CAJA RURAL DE ARAGON, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005012943); CAJA RURAL DE NAVARRA, S. COOP. DE CREDITO (95980020140005439549); CAJA RURAL DE TERUEL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005417336); CAJA RURAL DE ZAMORA, COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005219844); CAIXA POPULAR-CAIXA RURAL, S. COOP. DE CREDITO V. (95980020140005480677); CAJA RURAL CENTRAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005487079); CAJA RURAL DE ALBACETE, CIUDAD REAL Y CUENCA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005484654); CAJA RURAL DE BURGOS, FUENTEPelayo, SEGOVIA Y CASTELLDANS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005485624); CAJA RURAL DE GIJON, SOCIEDAD COOPERATIVA ASTURIANA DE CREDITO (95980020140005480580); CAJA RURAL DE GRANADA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005220135). (Resto de entidades en notas explicativas)

**INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS**

**CUADRO F**

Distribución geográfica activos titulizados (miles de euros)	Situación actual 31/12/2018				Situación cierre anual anterior 31/12/2017				Situación inicial 28/04/2005			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
Andalucía	0660	2.066	0683	57.144	1660	2.315	1683	67.583	2660	6.383	2683	405.864
Aragón	0661	335	0684	11.197	1661	378	1684	13.219	2661	1.092	2684	74.447
Asturias	0662	52	0685	1.689	1662	55	1685	1.915	2662	186	2685	12.251
Baleares	0663	136	0686	8.875	1663	151	1686	10.169	2663	351	2686	42.057
Canarias	0664	264	0687	9.642	1664	278	1687	10.852	2664	693	2687	47.952
Cantabria	0665	104	0688	3.954	1665	106	1688	4.446	2665	204	2688	18.253
Castilla-León	0666	471	0689	14.874	1666	526	1689	17.609	2666	1.131	2689	85.231
Castilla La Mancha	0667	44	0690	1.149	1667	47	1690	1.450	2667	97	2690	7.652
Cataluña	0668	58	0691	2.546	1668	63	1691	2.872	2668	240	2691	19.239
Ceuta	0669		0692		1669		1692		2669		2692	
Extremadura	0670	1	0693	7	1670	2	1693	18	2670	2	2693	117
Galicia	0671	4	0694	51	1671	5	1694	71	2671	10	2694	668
Madrid	0672	21	0695	739	1672	26	1695	913	2672	72	2695	7.533
Melilla	0673		0696		1673		1696		2673		2696	
Murcia	0674	20	0697	1.010	1674	24	1697	1.432	2674	54	2697	5.839
Navarra	0675	99	0698	3.194	1675	110	1698	3.877	2675	537	2698	48.057
La Rioja	0676	189	0699	6.645	1676	222	1699	8.132	2676	480	2699	39.865
Comunidad Valenciana	0677	1.332	0700	37.458	1677	1.502	1700	43.674	2677	4.315	2700	249.630
País Vasco	0678	49	0701	2.199	1678	51	1701	2.469	2678	308	2701	35.361
<b>Total España</b>	0679	<b>5.245</b>	0702	<b>162.373</b>	1679	<b>5.861</b>	1702	<b>190.701</b>	2679	<b>16.155</b>	2702	<b>1.100.016</b>
Otros países Unión Europea	0680		0703		1680		1703		2680		2703	
Resto	0681		0704		1681		1704		2681		2704	
<b>Total general</b>	0682	<b>5.245</b>	0705	<b>162.373</b>	1682	<b>5.861</b>	1705	<b>190.701</b>	2682	<b>16.155</b>	2705	<b>1.100.016</b>

<b>S.05.1</b>
<b>Denominación Fondo:</b> RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos
<b>Denominación del compartimento:</b>
<b>Denominación de la gestora:</b> EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.
<b>Estados agregados:</b> NO
<b>Fecha:</b> 31/12/2018
<b>Entidades cedentes de los activos titulizados:</b> CAJA RURAL DE ARAGON, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005012943); CAJA RURAL DE NAVARRA, S. COOP. DE CREDITO (95980020140005439549); CAJA RURAL DE TERUEL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005417336); CAJA RURAL DE ZAMORA, COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005219844); CAIXA POPULAR-CAIXA RURAL, S. COOP. DE CREDITO V. (95980020140005480677); CAJA RURAL CENTRAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005487079); CAJA RURAL DE ALBACETE, CIUDAD REAL Y CUENCA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005484654); CAJA RURAL DE BURGOS, FUENTEPELAYO, SEGOVIA Y CASTELLDANS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005485624); CAJA RURAL DE GIJON, SOCIEDAD COOPERATIVA ASTURIANA DE CREDITO (95980020140005480580); CAJA RURAL DE GRANADA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005220135). (Resto de entidades en notas explicativas)

**INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS**

**CUADRO G**

Concentración	Situación actual 31/12/2018				Situación cierre anual anterior 31/12/2017				Situación inicial 28/04/2005			
	Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE	
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	0710	1,12			1710	1,02			2710	0,36		
Sector	0711		0712		1711		1712		2711		2712	

S.05.2

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulación de Activos

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2018

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

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

**CUADRO A**

(miles de euros)		Situación actual 31/12/2018			Situación cierre anual anterior 31/12/2017			Situación inicial 28/04/2005					
Serie	Denominación serie	Nº de pasivos emitidos		Principal pendiente	Nº de pasivos emitidos		Principal pendiente	Nº de pasivos emitidos		Principal pendiente			
		0720	Nominal unitario (€) 0721	0722	1720	Nominal unitario (€) 1721	1722	2720	Nominal unitario (€) 2721	2722			
ES0366366005	BONOA1	9.571	15.000	147.751	9.571	18.000	170.277	9.571	100.000	957.100			
ES0366366013	BONOA2							1.000	100.000	100.000			
ES0366366021	BONOSB	192	29.000	5.594	192	34.000	6.585	192	100.000	19.200			
ES0366366039	BONOSC	237	29.000	6.905	237	50.000	11.765	237	100.000	23.700			
<b>Total</b>		0723	10.000	0724	160.250	1723	10.000	1724	188.627	2723	11.000	2724	1.100.000

<b>S.05.2</b>
<b>Denominación Fondo:</b> RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos
<b>Denominación del compartimento:</b>
<b>Denominación de la gestora:</b> EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.
<b>Estados agregados:</b> NO
<b>Periodo de la declaración:</b> 31/12/2018
<b>Mercados de cotización de los valores emitidos:</b> AIAF

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

**CUADRO B**

(miles de euros)			Intereses						Principal pendiente				Total Pendiente		Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		
Serie	Denominación serie	Grado de subordinación	Índice de referencia	Margen	Tipo aplicado	Intereses Acumulados		Intereses impagados	Serie devenga Intereses en el periodo	Principal no vencido		Principal impagado		Total Pendiente	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		
						0730	0731			0732	0733	0734	0735			0742	0736
ES0366366005	BNOA1	NS	Euribor 03 meses	0,13	0	0	0	0	NO	147.751	0	0	0	147.751	0		
ES0366366021	BNOSB	S	Euribor 03 meses	0,21	0	0	0	0	NO	5.594	0	0	0	5.594	0		
ES0366366039	BNOSC	S	Euribor 03 meses	0,55	0,24	1	0	0	NO	6.905	0	0	0	6.906	0		
<b>Total</b>						0740	1	0741	0	0743	160.250	0744	0	0745	160.251	0746	0

	Situación actual 31/12/2018		Situación cierre anual anterior 31/12/2017		Situación inicial 28/04/2005	
Tipo de interés medio ponderado de las obligaciones y otros valores emitidos (%)	0747	0,01	0748	0,01	0749	2,24

**RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos**

<b>S.05.2</b>
<b>Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos</b>
<b>Denominación del compartimento:</b>
<b>Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.</b>
<b>Estados agregados: NO</b>
<b>Periodo de la declaración: 31/12/2018</b>
<b>Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF</b>

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

**CUADRO C**

(miles de euros)		Situación actual 31/12/2018								Situación periodo comparativo anterior 31/12/2017							
Serie	Denominación serie	Amortización principal				Intereses				Amortización principal				Intereses			
		Pagos del periodo		Pagos acumulados		Pagos del periodo		Pagos acumulados		Pagos del periodo		Pagos acumulados		Pagos del periodo		Pagos acumulados	
		0750	0751	0752	0753	1750	1751	1752	1753								
ES0366366005	BONOA1	6.034	809.349	0	119.076	6.208	786.823	0	119.075								
ES0366366013	BONOA2	0	100.000	0	16.914	0	100.000	0	16.914								
ES0366366021	BONOSB	228	13.606	0	3.859	534	12.615	0	3.859								
ES0366366039	BONOSC	282	16.795	4	5.659	0	11.935	7	5.635								
<b>Total</b>		0754	6.544	0755	939.750	0756	4	0757	145.508	1754	6.742	1755	911.373	1756	7	1757	145.483



**RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos**

<b>S.05.2</b>
<b>Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos</b>
<b>Denominación del compartimento:</b>
<b>Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.</b>
<b>Estados agregados: NO</b>
<b>Periodo de la declaración: 31/12/2018</b>
<b>Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF</b>

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

**CUADRO D**

Serie	Denominación Serie	Fecha último cambio de calificación crediticia	Agencia de calificación crediticia (2)	Calificación		
				Situación actual 31/12/2018	Situación cierre anual anterior 31/12/2017	Situación inicial 28/04/2005
				0762	0763	0764
ES0366366005	BONOA1	15/02/2018	FCH	AAAsf	AA+sf	AAA
ES0366366005	BONOA1	25/04/2018	MDY	Aa1	Aa2sf	Aaa
ES0366366021	BONOSB	18/12/2018	FCH	AA-	A+sf	A+
ES0366366021	BONOSB	29/06/2018	MDY	A1	A3(sf)	Aa3
ES0366366039	BONOSC	18/12/2018	FCH	A+	BBB-	BBB-
ES0366366039	BONOSC	29/06/2018	MDY	Ba3	B1sf	Baa3

**RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos**

S.05.2

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2018

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

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

**CUADRO E**

Vida residual de las obligaciones y otros valores emitidos por el Fondo (miles de euros)	Principal pendiente				
	Situación actual 31/12/2018		Situación cierre anual anterior 31/12/2017		Situación inicial 28/04/2005
Inferior a 1 año	0765		1765		2765
Entre 1 y 2 años	0766		1766		2766
Entre 2 y 3 años	0767		1767		2767
Entre 3 y 4 años	0768		1768		2768
Entre 4 y 5 años	0769		1769		2769
Entre 5 y 10 años	0770		1770		2770
Superior a 10 años	0771	160.250	1771	188.627	2771
<b>Total</b>	<b>0772</b>	<b>160.250</b>	<b>1772</b>	<b>188.627</b>	<b>2772</b>
<b>Vida residual media ponderada (años)</b>	<b>0773</b>	<b>19,22</b>	<b>1773</b>	<b>20,22</b>	<b>2773</b>
					<b>1.100.000</b>
					<b>1.100.000</b>
					<b>32,90</b>

S.05.3

**Denominación Fondo:** RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos

**Denominación del compartimento:**

**Denominación de la gestora:** EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.

**Estados agregados:** NO

**Fecha:** 31/12/2018

**OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO**

**CUADRO A**

Información sobre las mejoras crediticias del Fondo	Situación actual 31/12/2018		Situación cierre anual anterior 31/12/2017		Situación inicial 28/04/2005	
	Código	Valor	Código	Valor	Código	Valor
1 Importe del Fondo de Reserva constituido (miles de euros)	0775	5.720	1775	5.720	2775	11.440
1.1 Importe mínimo del Fondo de Reserva (miles de euros)	0776	5.720	1776	5.720	2776	11.440
1.2 Porcentaje que representa el Fondo de Reserva constituido sobre el total de pasivos emitidos (%)	0777	3,57	1777	3,03	2777	1,04
1.3 Denominación de la contrapartida	0778	SGSE	1778	Citibank International LTD SE	2778	Banco Cooperativo
1.4 Rating de la contrapartida	0779	A/A1	1779	A/A1	2779	A/A2
1.5 Rating requerido de la contrapartida	0780		1780		2780	
2 Importe disponible de la línea/s de liquidez (miles de euros)	0781		1781		2781	
2.1 Porcentaje que representa el importe disponible de la línea de liquidez sobre el total de pasivos emitidos (%)	0782		1782		2782	
2.2 Denominación de la contrapartida	0783		1783		2783	
2.3 Rating de la contrapartida	0784		1784		2784	
2.4 Rating requerido de la contrapartida	0785		1785		2785	
3 Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales (miles de euros)	0786		1786		2786	
3.1 Porcentaje que representan los avales sobre el total de los pasivos emitidos (%)	0787		1787		2787	
3.2 Denominación de la entidad avalista	0788		1788		2788	
3.3 Rating del avalista	0789		1789		2789	
3.4 Rating requerido del avalista	0790		1790		2790	
4 Subordinación de series (S/N)	0791	S	1791	S	2791	S
4.1 Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total bonos (%)	0792	92,20	1792	90,27	2792	87,01
5 Importe máximo de riesgo cubierto por garantías financieras adquiridas (miles de euros)	0793		1793		2793	
5.1 Denominación de la contrapartida	0794		1794		2794	
5.2 Rating de la contrapartida	0795		1795		2795	
5.3 Rating requerido de la contrapartida	0796		1796		2796	

**RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos**

S.05.3

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2018

**OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO**

**CUADRO B**

PERMUTAS FINANCIERAS		Importe a pagar por el fondo		Importe a pagar por la contrapartida		Valor razonable (miles de euros)			Otras características	
	Contrapartida	Periodicidad liquidación	Tipo de interés anual	Nocional	Tipo de interés anual	Nocional	Situación actual 31/12/2018	Situación cierre anual anterior 31/12/2017	Situación inicial 28/04/2005	
	0800	0801	0802	0803	0804	0805	0806	1806	2806	3806
Permuta de intereses	Banco Cooperativo	trimestral	Intereses ordinarios vencidos de los Préstamos no Dudosos, pagados o no, menos intereses que corresponden al margen sobre índice referencia.	Saldo Vivo medio diario no Dudosos	Euribor 3 M	Saldo Vivo medio diario no Dudosos	-3.398	-4.254	-10.735	
<b>Total</b>							0808 -3.398	0809 -4.254	0810 -10.735	

S.05.3

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2018

**OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO**

**CUADRO B**

GARANTÍAS FINANCIERAS EMITIDAS Naturaleza riesgo cubierto	Importe máximo del riesgo cubierto (miles de euros)			Valor en libros (miles de euros)			Otras características	
	Situación actual 31/12/2018	Situación cierre anual anterior 31/12/2017	Situación inicial 28/04/2005	Situación actual 31/12/2018	Situación cierre anual anterior 31/12/2017	Situación inicial 28/04/2005		
Préstamos hipotecarios	0811	1811	2811	0829	1829	2829	3829	
Cédulas hipotecarias	0812	1812	2812	0830	1830	2830	3830	
Préstamos a promotores	0813	1813	2813	0831	1831	2831	3831	
Préstamos a PYMES	0814	1814	2814	0832	1832	2832	3832	
Préstamos a empresas	0815	1815	2815	0833	1833	2833	3833	
Préstamos corporativos	0816	1816	2816	0834	1834	2834	3834	
Cédulas territoriales	0817	1817	2817	0835	1835	2835	3835	
Bonos de tesorería	0818	1818	2818	0836	1836	2836	3836	
Deuda subordinada	0819	1819	2819	0837	1837	2837	3837	
Créditos AAPP	0820	1820	2820	0838	1838	2838	3838	
Préstamos consumo	0821	1821	2821	0839	1839	2839	3839	
Préstamos automoción	0822	1822	2822	0840	1840	2840	3840	
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	0823	1823	2823	0841	1841	2841	3841	
Cuentas a cobrar	0824	1824	2824	0842	1842	2842	3842	
Derechos de crédito futuros	0825	1825	2825	0843	1843	2843	3843	
Bonos de titulización	0826	1826	2826	0844	1844	2844		
<b>Total</b>	0827	1827	2827	0845	1845	2845	3845	

S.05.4

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2018

**INFORME DE CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DEL FONDO**

**CUADRO A**

Concepto	Meses impago		Días impago		Importe impagado acumulado				Ratio				Ref. Folleto			
					Situación actual 31/12/2018	Situación cierre anual anterior 31/12/2017	Situación actual 31/12/2018	Situación cierre anual anterior 31/12/2017	Última Fecha Pago							
1. Activos Morosos por impagos con antigüedad igual o superior a	7000	3	7002		7003	1.295	7006	2.252	7009	0,82	7012	1,21	7015	1		
2. Activos Morosos por otras razones					7004	0	7007	0	7010	0	7013	0	7016	0		
Total Morosos					7005	1.295	7008	2.252	7011	0,82	7014	1,21	7017	1	7018	Capítulo II Epígrafe XI.3.1.3
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	7019	18	7020		7021	3.887	7024	4.641	7027	2,39	7030	2,43	7033	2,43		
4. Activos Fallidos por otras razones					7022	0	7025	0	7028	0	7031	0	7034	0		
Total Fallidos					7023	3.887	7026	4.641	7029	2,39	7032	2,43	7035	2,43	7036	Capítulo II Epígrafe XI.3.1.3

Otras ratios relevantes	Ratio				Ref. Folleto	
	Situación actual 31/12/2018		Situación cierre anual anterior 31/12/2017			
	0850		1850		2850	3850
	0851		1851		2851	3851
	0852		1852		2852	3852
	0853		1853		2853	3853

S.05.4

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2018

**INFORME DE CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DEL FONDO**

**CUADRO B**

TRIGGERS	Límite	% Actual	Última Fecha Pago	Referencia Folleto
<b>Amortización secuencial: series</b>	0854	0858	1858	2858
Serie B	1,50	0,82	0,95	Referencia del folleto: Capítulo II.11.3.1.5
Serie C	1	0,82	0,95	Referencia del folleto: Capítulo II.11.3.1.5
<b>Diferimiento/postergamiento intereses: series</b>	0855	0859	1859	2859
Serie B	10.098.555,42	0	0	Referencia del folleto: 0.6.1.1,2
Serie C	3.593.581,23	0	0	Referencia del folleto: 0.6.1.1,2
<b>No Reducción del Fondo de Reserva</b>	0856	0860	1860	2860
<b>OTROS TRIGGERS</b>	0857	0861	1861	2861

Cuadro de texto libre

**CUADRO C**

Informe cumplimiento reglas de funcionamiento

Contiene



Información adicional  
en fichero adjunto

<b>S.05.5</b>
<b>Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos</b>
<b>Denominación del compartimento:</b>
<b>Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.</b>
<b>Estados agregados: NO</b>
<b>Fecha: 31/12/2018</b>

**INFORMACION RELATIVA A COMISIONES**

**CUADRO A**

Comisión	Contrapartida		Importe fijo (miles de euros)		Criterios determinación de la comisión				Máximo (miles de euros)		Mínimo (miles de euros)		Periodicidad pago según folleto / escritura		Condiciones iniciales folleto / escritura emisión		Otras consideraciones	
					Base de cálculo		% anual											
Comisión sociedad gestora	0862	Europea de Titulización	1862		2862	Saldo de principal pendiente de las series	3862	0,021	4862	40	5862	10	6862	Trimestral	7862	S	8862	Adicionalmente, comisión de 450 € trimestral por cada envío a EdW
Comisión administrador	0863	Entidades cedentes	1863		2863	Saldo Vivo medio diario de los Préstamos hipotecarios	3863	0,010	4863		5863		6863	Trimestral	7863	S	8863	
Comisión del agente financiero/pagos	0864	Société Générale, sucursal en España	1864	2	2864		3864		4864		5864		6864	Trimestral	7864	N	8864	
Otras	0865	Banco Cooperativo	1865		2865	Saldo Vivo medio diario de los Préstamos hipotecarios	3865	0,001	4865		5865		6865	Trimestral	7865	S	8865	Comisión Depositario



<b>S.05.5</b>
<b>Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos</b>
<b>Denominación del compartimento:</b>
<b>Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.</b>
<b>Estados agregados: NO</b>
<b>Fecha: 31/12/2018</b>

**INFORMACION RELATIVA A COMISIONES**

**CUADRO B**

Forma de cálculo		
1 Diferencia ingresos y gastos (S/N)	0866	S
2 Diferencia cobros y pagos (S/N)	0867	N
3 Otros (S/N)	0868	N
3.1 Descripción	0869	
Contrapartida	0870	Entidades cedentes
Capítulo folleto emisión (sólo Fondos con folleto de emisión)	0871	Capítulo V.3.5

Derterminada por diferencia entre ingresos y gastos (miles de euros)		Fecha cálculo				Total
		28/02/2018	31/05/2018	31/08/2018	30/11/2018	
<b>Ingresos y gastos del periodo de cálculo</b>	0872					
Margen de intereses	0873	130	376	582	781	1.869
Deterioro de activos financieros (neto)	0874	-1	-1	10	10	18
Dotaciones a provisiones (neto)	0875	0	0	0	0	0
Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta	0876	0	7	7	1	15
Otros ingresos y gastos excepto comisión variable y repercusión de pérdidas (ganancias)	0877	-19	-48	-73	-101	-241
Total ingresos y gastos excepto comisión variable, impuesto sobre beneficios y repercusión de pérdidas (ganancias) (A)	0878	110	334	526	691	1.661
Impuesto sobre beneficios (-) (B)	0879	0	0	0	0	0
Repercusión de ganancias (-) (C)	0880	0	0	0	0	0
Comisión variable devengada en cuenta de pérdidas y ganancias (-) (D)	0881	-110	-334	-526	-691	-1.661
Repercusión de pérdidas (+) (-)[(A)+(B)+(C)+(D)]	0882	0	0	0	0	0
Comisión variable pagada	0883	661	45	350	509	1.565
Comisión variable impagada en el periodo de cálculo	0884	4.811	4.990	4.833	4.488	

<b>S.05.5</b>
<b>Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos</b>
<b>Denominación del compartimento:</b>
<b>Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.</b>
<b>Estados agregados: NO</b>
<b>Fecha: 31/12/2018</b>

**INFORMACION RELATIVA A COMISIONES**

**CUADRO B**

Derterminada diferencia entre cobros y pagos (miles de euros)		Fecha cálculo										Total	
Cobros y pagos del periodo de cálculo, según folleto	0885												
Saldo inicial	0886												
Cobros del periodo	0887												
Pagos por gastos y comisiones, distintas de la comisión variable	0888												
Pagos por derivados	0889												
Retención importe Fondo de Reserva	0890												
Pagos por las obligaciones y otros valores emitidos	0891												
Pagos por deudas con entidades de crédito	0892												
Resto pagos/retenciones	0893												
Saldo disponible	0894												
Liquidación de comisión variable	0895												

NOTA EXPLICATIVA AL ESTADO S.05.1 CUADRO A

Resto de entidades cedentes:

CAJA RURAL DEL SUR, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005375335);

CAJAS RURALES UNIDAS SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005782056);

CAJASIETE CAJA RURAL, S.C.C. (95980020140005485333)

MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

---

D. Luis Manuel Megías Pérez  
Presidente

---

D. Ignacio Echevarría Soriano  
Vicepresidente

---

D. Diego Martín Peña

---

D. Carlos Goicoechea Argul

---

D. Sergio Fernández Sanz

---

D. Francisco Javier Eiriz Aguilera

---

D<sup>a</sup>. Regina Gil Hernández

---

D. Antonio Muñoz Calzada en representación de  
Bankinter, S.A.

---

D<sup>a</sup>. Pilar Villaseca Pérez en representación de Banco  
Cooperativo Español, S.A.

---

D. Arturo Miranda Martín en representación de  
Aldermanbury Investments Limited

---

D<sup>a</sup>. Carolina Iglesias Romeu en representación de Banco  
Sabadell, S.A.

Diligencia: El Consejo de Administración de Europea de Titulización, S.A., S.G.F.T., en sesión del 19 de marzo de 2019, ha formulado y aprobado las Cuentas Anuales integradas por balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estados de flujos de efectivo, estado de ingresos y gastos reconocidos y memoria e informe de gestión (incluidos los Anexos) de RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018, y así han firmado el presente documento.

Madrid, 19 de marzo de 2019

---

D. Ángel Munilla López  
Secretario no Consejero