Rural Hipotecario XII 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 XII 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.

Deterioro de los activos titulizados Véanse Notas 3 y 4 de las cuentas anuales	
Cuestión clave de la auditoría	*Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría*
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. 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.	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. 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. Nuestros procedimientos sustantivos en relación con la estimación del deterioro de los activos titulizados han consistido básicamente en: – Solicitud de confirmación a la entidad cedente sobre la existencia de los activos titulizados. – Evaluación de la integridad y exactitud de los activos dudosos. – Recálculo del deterioro de acuerdo a la normativa aplicable (Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores).

Gestión de tesorería Véanse Notas 7 y 8 de las cuentas anuales	
Cuestión clave de la auditoría	*Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría*
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. 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. 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.	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. – 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. – 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. – 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).

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 XII 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

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

KPMG AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/01508
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

RURAL HIPOTECARIO XII Fondo de Titulización de Activos

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

RURAL HIPOTECARIO XII 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 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		**377.598**	**420.366**
Activos financieros a largo plazo		**377.598**	**420.366**
Activos titulizados	4	377.598	420.366
Participaciones hipotecarias		343.828	383.653
Certificados de transmisión hipotecaria		26.742	28.505
Préstamos hipotecarios		-	-
Cédulas hipotecarias		-	-
Préstamos a promotores		-	-
Préstamos a PYMES		-	-
Préstamos a empresas		-	-
Cédulas territoriales		-	-
Créditos AAPP		-	-
Préstamos Consumo		-	-
Préstamos automoción		-	-
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)		-	-
Cuentas a cobrar		-	-
Bonos de titulización		-	-
Otros		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Activos dudosos -principal-		7.028	8.211
Activos dudosos -intereses-		-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-	(3)
Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Derivados		-	-
Derivados de cobertura		-	-
Otros activos financieros		-	-
Garantías financieras		-	-
Otros		-	-
Activos por impuesto diferido		**-**	**-**
Otros activos no corrientes		**-**	**-**
ACTIVO CORRIENTE		**76.514**	**83.454**
Activos no corrientes mantenidos para la venta	5	**478**	**685**
Activos financieros a corto plazo		**29.832**	**31.822**
Activos titulizados	4	28.493	30.359
Participaciones hipotecarias		26.868	28.154
Certificados de transmisión hipotecaria		1.234	1.253
Préstamos hipotecarios		-	-
Cédulas hipotecarias		-	-
Préstamos a promotores		-	-
Préstamos a PYMES		-	-
Préstamos a empresas		-	-
Cédulas territoriales		-	-
Créditos AAPP		-	-
Préstamos Consumo		-	-
Préstamos automoción		-	-
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)		-	-
Cuentas a cobrar		-	-
Bonos de titulización		-	-
Otros		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		92	115
Intereses vencidos e impagados		31	38
Activos dudosos -principal-		264	784
Activos dudosos -intereses-		4	15
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-	-
Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Derivados		-	-
Derivados de cobertura		-	-
Otros activos financieros		1.339	1.463
Deudores y otras cuentas a cobrar	6	1.339	1.463
Garantías financieras		-	-
Otros		-	-
Ajustes por periodificaciones		**2**	**2**
Comisiones		2	2
Otros		-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	**46.202**	**50.945**
Tesorería		46.202	50.945
Otros activos líquidos equivalentes		-	-
TOTAL ACTIVO		**454.112**	**503.820**

PASIVO	Nota	31/12/2018	31/12/2017 (*)
PASIVO NO CORRIENTE		**427.133**	**475.722**
Provisiones a largo plazo		**-**	**-**
Pasivos financieros a largo plazo		**427.133**	**475.722**
Obligaciones y otros valores negociables	8	378.836	421.867
Series no subordinadas		339.041	374.106
Series subordinadas		39.795	47.761
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Deudas con entidades de crédito	9	44.342	49.341
Préstamo subordinado		44.342	49.341
Crédito línea de liquidez dispuesta		-	-
Otras deudas con entidades de crédito		-	-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Derivados	15	3.955	4.514
Derivados de cobertura		3.955	4.514
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Garantías financieras		-	-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Otros		-	-
Pasivos por impuesto diferido		**-**	**-**
PASIVO CORRIENTE		**31.848**	**33.644**
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		**-**	**-**
Provisiones a corto plazo		**-**	**-**
Pasivos financieros a corto plazo		**30.815**	**32.306**
Obligaciones y otros valores negociables	8	29.796	31.142
Series no subordinadas		23.900	31.138
Series subordinadas		5.893	-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		3	4
Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Intereses vencidos e impagados		-	-
Deudas con entidades de crédito	9	36	9
Préstamo subordinado		29	-
Crédito línea de liquidez dispuesta		-	-
Otras deudas con entidades de crédito		-	-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		7	9
Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Intereses vencidos e impagados		-	-
Derivados	15	959	1.132
Derivados de cobertura		959	1.132
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Otros pasivos financieros		24	23
Acreedores y otras cuentas a pagar	11	24	23
Garantías financieras		-	-
Otros		-	-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Ajustes por periodificaciones	10	**1.033**	**1.338**
Comisiones		1.030	1.335
Comisión sociedad gestora		1	2
Comisión administrador		2	2
Comisión agente financiero/pagos		-	-
Comisión variable		1.027	1.331
Otras comisiones del cedente		-	-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Otras comisiones		-	-
Otros		3	3
AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	12	**(4.869)**	**(5.546)**
Coberturas de flujos de efectivo	15	(4.869)	(5.546)
Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos		-	-
TOTAL PASIVO		**454.112**	**503.820**

(*) 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 XII 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 (*)
Intereses y rendimientos asimilados		**3.617**	**4.798**
Activos titulizados	4	3.617	4.798
Otros activos financieros		-	-
Intereses y cargas asimilados		**(606)**	**(519)**
Obligaciones y otros valores emitidos	8	(139)	(140)
Deudas con entidades de crédito	9	(324)	(340)
Otros pasivos financieros	7 y 8	(143)	(39)
Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)	15	**(1.433)**	**(2.358)**
MARGEN DE INTERESES		**1.578**	**1.921**
Resultado de operaciones financieras (neto)		**-**	**-**
Resultados de derivados de negociación		**-**	**-**
Otros ajustes de valoración en carteras a VR con cambios en PyG		-	-
Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Otros		-	-
Diferencias de cambio (neto)		**-**	**-**
Otros ingresos de explotación		**6**	**-**
Otros gastos de explotación		**(1.582)**	**(1.892)**
Servicios exteriores	13	(36)	(42)
Servicios de profesionales independientes		(28)	(34)
Servicios bancarios y similares		-	-
Publicidad y propaganda		-	-
Otros servicios		(8)	(8)
Tributos		-	-
Otros gastos de gestión corriente	10	(1.546)	(1.850)
Comisión sociedad gestora		(70)	(77)
Comisión administrador		(43)	(47)
Comisión agente financiero/pagos		(4)	-
Comisión variable		(1.414)	(1.705)
Otras comisiones del cedente		-	-
Otros gastos	5	(15)	(21)
Deterioro de activos financieros (neto)		**3**	**(1)**
Deterioro neto de activos titulizados	4	3	(1)
Deterioro neto de otros activos financieros		-	-
Dotaciones a provisiones (neto)		**-**	**-**
Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta	5	**(5)**	**(28)**
Repercusión de pérdidas (ganancias)		**-**	**-**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**-**	**-**
Impuesto sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**-**	**-**

(*) 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 XII 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 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**(262)**	**(233)**
Flujo de caja neto por intereses de las operaciones		**1.619**	**1.935**
Intereses cobrados de los activos titulizados	4	3.680	4.873
Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos	8	(139)	(140)
Cobros por operaciones de derivados de cobertura		-	-
Pagos por operaciones de derivados de cobertura	15	(1.488)	(2.457)
Intereses cobrados de otros activos financieros		-	-
Intereses pagados por deudas con entidades de crédito	9	(326)	(341)
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	7	(108)	-
Comisiones y gastos por servicios financieros pagados	10	**(1.840)**	**(2.130)**
Comisión sociedad gestora		(71)	(77)
Comisión administrador		(43)	(47)
Comisión agente financiero/pagos		(4)	-
Comisión variable		(1.718)	(2.001)
Otras comisiones		(4)	(5)
Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación		**(41)**	**(38)**
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		(47)	(38)
Otros cobros de explotación		6	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSIÓN/FINANCIACIÓN		**(4.481)**	**(914)**
Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización		-	-
Flujos de caja por adquisición de activos financieros		-	-
Flujos de caja netos por amortizaciones y procedentes de otros activos		**460**	**(146)**
Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados	4	24.682	25.107
Cobros por amortización anticipada de activos titulizados	4	14.936	15.939
Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados	4	5.052	5.359
Cobros por amortización de activos previamente clasificados como fallidos		-	-
Cobros netos procedentes de activos recibidos por ejecución de garantías	5	202	67
Pagos por amortización de obligaciones y otros valores emitidos	8	(44.412)	(46.618)
Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo		**(4.941)**	**(768)**
Cobros por concesión de deudas con entidades de crédito		-	-
Pagos por amortización deudas con entidades de crédito	9	(4.970)	(769)
Pagos a Administraciones públicas		-	-
Otros cobros y pagos		29	1
INCREMENTO/DISMINUCIÓN DE EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(4.743)**	**(1.147)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	7	**50.945**	**52.092**
Efectivo o equivalentes al final del periodo	7	**46.202**	**50.945**

(*) 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 XII 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 (*)
Activos financieros disponibles para la venta		
Ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta	**-**	**-**
Cobertura de los flujos de efectivo		
Ganancias (pérdidas) por valoración	(757)	497
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	(757)	497
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	1.434	2.358
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	(677)	(2.855)
Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables	**-**	**-**
Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos		
Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance en el periodo	-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias	**-**	**-**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**-**	**-**

(*) 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 XII Fondo de Titulización de Activos

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

1. Reseña del Fondo

Rural Hipotecario XII Fondo de Titulización de Activos (en adelante el Fondo) se constituyó mediante escritura pública el 4 de noviembre de 2009, agrupando Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca por importe de 910.100 miles de euros. Con la misma fecha se procedió a la emisión de Bonos de Titulización, por importe de 910.000 miles de euros, siendo la fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los intereses de los Bonos el 6 de noviembre de 2009.

Con fecha 3 de noviembre de 2009, 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 y el Fondo de Reserva depositado en la Cuenta de Tesorería, y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos emitidos, el Préstamo para Gastos Iniciales 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 Rural de Callosa d'en Sarriá, S.C.C.V. (*), Caja Rural Castellón - S. Isidro, S.C.C.V. (*), Caja Rural de Aragón,S.C.C. (actualmente, Bantierra, Nueva Caja Rural de Aragón, S.C.C.), Caja Rural de Canarias, S.C.C. (*), Caja Rural de Córdoba, S.C.C., Caja Rural de Extremadura, S.C.C., Caja Rural de Gijón, C.C., Caja Rural de Granada, S.C.C., Caja Rural de Navarra, S.C.C., Caja Rural de Teruel, S.C.C., Caja Rural de Toledo, S.C.C., Caja Rural del Mediterráneo, Ruralcaja, S.C.C. (*), Caja Rural del Sur, S.C.C., Caja Rural La Junquera de Chilches, S.C.C.V., Cajasiete, Caja Rural, S.C.C. y Credit Valencia,C.R.C.C.V. (*) (las "Entidades Cedentes"). Las Entidades Cedentes no asumen ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación por periodos vencidos en cada una de las Fechas de Pago que se devengará sobre los días efectivos transcurridos en cada Periodo de Determinación precedente a la Fecha de Pago y sobre el Saldo Vivo medio diario de los Préstamos Hipotecarios que administre durante dicho Periodo de Determinación. 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.

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 (véase 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 (véase 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 y una línea de crédito concedida por Banco Cooperativo al Fondo (véase Nota 9). Adicionalmente, el Fondo tiene contratado un derivado de cobertura con Banco Cooperativo Español, S.A. (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 titulización, 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 inefectividad o por cualquier otra causa, no cumple los requisitos indicados anteriormente, a efectos contables, dicho derivado pasa a ser considerado como un "derivado de negociación".

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

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) en la baja de activos no corrientes en venta” de la cuenta de pérdidas y ganancias. Las ganancias de un activo no corriente en venta, por incrementos posteriores del valor razonable (menos los costes de venta) aumentan su valor en libros, y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias hasta un importe igual al de las pérdidas por deterioro anteriormente reconocidas.

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 si –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; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: son aquellas que constituyen la principal fuente de los ingresos ordinarios del Fondo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión y financiación: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes, así como aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los activos y pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

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

n) 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 escritura de fecha 4 de noviembre de 2009 integran derechos de crédito procedentes de préstamos hipotecarios sobre viviendas terminadas. La adquisición de los préstamos hipotecarios se instrumenta mediante la emisión de participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca suscritos por el Fondo, representando cada uno de ellos una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos 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	465.890	31.106	496.996
Amortizaciones(**)	-	(46.384)	(46.384)
Baja por dación / adjudicación de bienes	-	(37)	(37)
Traspaso a activo corriente	(45.521)	45.521	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017(*)	**420.369**	**30.206**	**450.575**
Amortizaciones(**)	-	(44.607)	(44.607)
Traspaso a activo corriente	(42.771)	42.771	-
Saldos al 31 de diciembre de 2018 (*)	**377.598**	**28.370**	**405.968**

(*) Incluye 4 y 15 miles de euros en concepto de intereses devengados por activos dudosos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.
(**) Incluye 11 y (5) 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 7.296 miles de euros (9.010 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 3,54% (3,42% durante el ejercicio 2017).

El tipo de interés nominal anual medio ponderado de la cartera de activos titulizados durante el ejercicio 2018 es del 0,85% (1,02% durante el ejercicio 2017), siendo el tipo nominal máximo 5,50% y el mínimo 0,00%. El importe devengado en el ejercicio 2018 por este concepto ha ascendido a 3.617 miles de euros (4.798 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 95 miles de euros corresponden a intereses cobrados de activos titulizados que estaban clasificados como dudosos (124 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 4 miles de euros al 31 de diciembre de 2018), se muestra a continuación:

		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	Total
Activos titulizados	556	1.078	1.913	2.618	4.306	42.954	352.539	405.964

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							
	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	Total
Activos titulizados	27.814	27.339	26.464	25.512	24.609	110.531	163.142	405.411

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 91.010 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 (*)	289	291
Con antigüedad superior a tres meses (**)	264	784
	553	1.075
Intereses vencidos y no cobrados:		
Con antigüedad de hasta tres meses (****)	31	38
Con antigüedad superior a tres meses (***)	4	15
	35	53
	588	**1.128**

(*) 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 32 y 43 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 2.351 miles de euros de principal (2.846 miles de euros durante el ejercicio 2017) y 304 miles de euros de intereses (426 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 323 miles de euros (579 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 0,62%. 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 7.028 miles de euros (8.211 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	9.010	10.837
Entradas a activos dudosos durante el ejercicio	6.199	7.047
Reclasificación a fallidos (dados de baja del balance)	-	(1)
Recuperación en efectivo	(1.569)	(1.612)
Regularización de cuotas no vencidas por efecto arrastre	(6.344)	(7.225)
Recuperación mediante adjudicación	-	(36)
Saldo al cierre del ejercicio	**7.296**	**9.010**

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	(3)	(2)
Dotaciones con cargo a los resultados del ejercicio	(4)	(5)
Recuperaciones con abono a los resultados del ejercicio	7	4
Saldos al cierre del ejercicio	**-**	**(3)**

Al 31 de diciembre de 2017, las correcciones de valor por deterioro de los activos titulizados por aplicación del calendario de morosidad ha sido de 3 miles de euros (ningún importe por este concepto al 31 de diciembre de 2018).

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	162	162
Incremento de fallidos	-	-
Recuperación de fallidos	-	-
Saldos al cierre del ejercicio	**162**	**162**

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
Valor en libros-		
Saldos al inicio del ejercicio	1.242	1.371
Adiciones	25	61
Retiros	(395)	(190)
Saldos al cierre del ejercicio	**872**	**1.242**
Pérdidas por deterioro de activos-		
Saldos al inicio del ejercicio	(557)	(654)
Dotaciones netas con cargo a resultados	(9)	(11)
Aplicaciones	172	108
Saldos al cierre del ejercicio	**(394)**	**(557)**
Activos no corrientes mantenidos para la venta, neto	**478**	**685**

Se han producido ventas de bienes adjudicados durante el ejercicio 2018 por importe de 227 miles de euros (65 miles de euros en 2017), cobrados en su totalidad, produciéndose un beneficio por importe de 4 miles de euros (17 miles de euros de pérdida en 2017), que se incluyen en el epígrafe “Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no corrientes en venta” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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.

Al 31 de diciembre de 2018 el Fondo no poseía ningún inmueble adjudicado de valor significativo, individualmente considerado.

A continuación se incluye información agregada de los bienes inmuebles adjudicados no significativos individualmente que el Fondo poseía al 31 de diciembre de 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 €	10	872	(394)	765	48	100%	1 año	-
Más de 500.000 € sin exceder de 1.000.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-
Más de 1.000.000 € sin exceder de 2.000.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-
Más de 2.000.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Adicionalmente, durante el ejercicio 2018 los bienes inmuebles adjudicados han generado unos gastos por importe de 11 miles de euros (16 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 (*)	1.338	1.434
Deudores varios (**)	1	29
	1.339	**1.463**

(*) Importe de naturaleza transitoria liquidado en los primeros días de enero.
(**) Incluye, fundamentalmente, deudores por provisiones de fondos.

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 46.062 miles de euros al 31 de diciembre de 2018 (50.945 miles de euros al 31 de diciembre de 2017), incluyéndose el Fondo de Reserva constituido por el Fondo. Adicionalmente, dispone de una cuenta operativa, por un importe total de 140 miles de euros al 31 de diciembre de 2018 (no registrando ningún importe al 31 de diciembre de 2017).

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y Banco Cooperativo Español, S.A. celebraron un Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería), en virtud del cual éste garantiza una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en una cuenta financiera en euros, denominada "Cuenta de Tesorería", abierta a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora, donde serán depositadas todas las cantidades que reciba el Fondo.

Como consecuencia de la bajada de la calificación crediticia de Banco Cooperativo Español, con fecha 3 de agosto de 2012 se procedió al traslado de la Cuenta de Tesorería del Fondo de Banco Cooperativo 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 garantiza el 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. El tipo de interés nominal aplicable a cada periodo de devengo de intereses será el mayor entre (i) el cero por ciento (0,00%); y (ii) el tipo Euribor. 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 19 de septiembre de 2015. Este contrato queda supeditado a que la calificación de la deuda a corto o a largo plazo no subordinada y no garantizada de Citibank International LTD descendiera por debajo de F2 o de BBB+, según la escala de calificación de Fitch, o, durante la vigencia de la serie A, por debajo de BBB, según la escala de calificación de DBRS.

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.

La rentabilidad media de esta cuenta, durante el ejercicio 2018, ha sido del menos 0,20% anual (0,00% anual durante el ejercicio 2017). El importe devengado por este concepto, durante el ejercicio 2018 corresponde a un gasto que ha ascendido a 107 miles de euros (ningún importe por este concepto durante el ejercicio 2017), que se incluyen en el saldo del epígrafe "Intereses y cargas asimiladas - 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 inicial con cargo al Préstamo Subordinado, y posteriormente, en cada Fecha de Pago, mantendrá su dotación en el importe del Fondo de Reserva Requerido de acuerdo al Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

Las características del Fondo de Reserva son las siguientes:

- Importe.

1. El Fondo de Reserva se constituirá en la Fecha de Desembolso por un importe de cuarenta y un millones ochocientos sesenta mil (41.860.000,00) euros (el "Fondo de Reserva Inicial").

2. Posteriormente a su constitución, en cada Fecha de Pago, el Fondo de Reserva se dotará hasta alcanzar el importe del Fondo de Reserva Requerido que se establece a continuación con cargo a los Fondos Disponibles de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

El importe del Fondo de Reserva requerido en cada Fecha de Pago (el "Fondo de Reserva Requerido") será la menor de las siguientes cantidades:

(i) Cuarenta y un millones ochocientos sesenta mil (41.860.000,00) euros.

(ii) La cantidad mayor entre:

a) El 9,20% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos.

b) Veinte millones novecientos treinta mil (20.930.000,00) euros.

3. No obstante lo anterior, el Fondo de Reserva Requerido no se reducirá en la Fecha de Pago que corresponda y permanecerá en el importe del Fondo de Reserva Requerido en la Fecha de Pago precedente, cuando en la Fecha de Pago concurra cualquiera de las circunstancias siguientes:

i) Que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, el importe a que ascienda el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios Morosos fuera superior al 1,00% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos.

ii) Que el Fondo de Reserva no fuera dotado en el importe del Fondo de Reserva Requerido en la Fecha de Pago correspondiente.

iii) Que el margen medio que se suma al índice de referencia correspondiente para la determinación del tipo de interés nominal de los Préstamos Hipotecarios, ponderado por el principal pendiente de vencimiento de los mismos fuera igual o inferior a 0,65%.

iv) Que no hubieran transcurrido tres (3) años desde la fecha de constitución del Fondo.

- Rentabilidad.

El importe de dicho Fondo de Reserva permanecerá depositado en la Cuenta de Tesorería, remunerada en los términos 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 (*)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	**41.860**	**41.860**	**50.945**
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 22.03.18	40.671	40.671	40.671
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 22.06.18	39.558	39.558	39.558
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 24.09.18	38.711	38.711	38.711
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 24.12.18	37.624	37.624	37.624
Saldos al 31 de diciembre de 2018	**37.624**	**37.624**	**46.202**

(*)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 (*)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	**41.860**	**41.860**	**52.092**
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 22.03.17	41.860	41.860	41.860
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 22.06.17	41.860	41.860	41.860
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 22.09.17	41.860	41.860	41.860
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 22.12.17	41.860	41.860	41.860
Saldos al 31 de diciembre de 2017	**41.860**	**41.860**	**50.945**

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

En la fecha de constitución, la Sociedad Gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, con Banco Cooperativo un contrato de línea de crédito de carácter mercantil destinado a proteger al Fondo en caso de que no le fuesen ingresadas, por concurso de cualquiera de los Administradores, cantidades que hubieran sido percibidas de los Préstamos Hipotecarios por el Administrador y que correspondan al Fondo (véase Nota 9).

Con fecha 13 de agosto de 2012, el Fondo dispuso de la Línea de Crédito a dicha fecha en Banco Cooperativo de 12.652 miles de euros, ingresándolo en la Cuenta de Tesorería del Fondo, como depósito en garantía del Contrato de Administración.

El importe depositado, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, ascendía a 6.748 y 7.481 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 – Deudas con entidades de crédito" del pasivo del balance (véase Nota 9). La variación en el saldo depositado que se ha producido durante los ejercicios 2018 y 2017 ha ascendido a (733) y (769) miles de euros, respectivamente, que se incluyen en el epígrafe "Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo – Pagos por amortización deudas con entidades de crédito" del estado de flujos de efectivo de los ejercicios 2018 y 2017, respectivamente.

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 910.000 miles de euros, integrados por 9.100 Bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, divididos en tres series, que tienen las siguientes características:

Concepto	Serie A	Serie B	Serie C
Importe nominal de la Emisión (miles de euros)	862.200	20.500	27.300
Importe nominal unitario (miles de euros)	100	100	100
Número de Bonos	8.622	205	273
Tipo de interés nominal	Euribor 3m + 0,3%	Euribor 3m + 0,5%	Euribor 3m + 0,7%
Periodicidad de pago	Trimestral	Trimestral	Trimestral
Fechas de pago de intereses y amortización	22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre de cada año o, en su caso, el siguiente Día Hábil.		
Calificaciones Iniciales: Moody's Al 31 de diciembre de 2018: DBRS/ Fitch/Moody's Actuales (*): DBRS/ Fitch/Moody's	 Aaa AA / A+ / n.c. AA / A+ / n.c.	 A1 - / A+ / n.c. - / A+ / n.c.	 Baa3 - / A+ / n.c. - / A+ / n.c.

(*) 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
Saldos al 1 de enero de 2017	**419.773**	**32.049**	**20.483**	**-**	**27.278**	**-**	**467.534**	**32.049**
Amortización 22.03.2017	-	(12.678)	-	-	-	-	-	(12.678)
Amortización 22.06.2017	-	(11.884)	-	-	-	-	-	(11.884)
Amortización 22.09.2017	-	(10.770)	-	-	-	-	-	(10.770)
Amortización 22.12.2017	-	(11.286)	-	-	-	-	-	(11.286)
Costes de emisión	40	-	-	-	-	-	40	-
Traspasos	(45.707)	45.707	-	-	-	-	(45.707)	45.707
Saldos al 31 de diciembre de 2017	**374.106**	**31.138**	**20.483**	**-**	**27.278**	**-**	**421.867**	**31.138**
Amortización 22.03.2018	-	(10.707)	-	(584)	-	-	-	(11.291)
Amortización 22.06.2018	-	(11.546)	-	(544)	-	-	-	(12.090)
Amortización 24.09.2018	-	(8.802)	-	(415)	-	-	-	(9.217)
Amortización 24.12.2018	-	(11.282)	-	(532)	-	-	-	(11.814)
Costes de emisión	34	-	-	-	2	-	36	-
Traspasos	(35.099)	35.099	(3.417)	3.417	(4.551)	4.551	(43.067)	43.067
Saldos al 31 de diciembre de 2018	**339.041**	**23.900**	**17.066**	**1.342**	**22.729**	**4.551**	**378.836**	**29.793**

(*) Los costes incurridos en la emisión de bonos se van imputando al pasivo del balance a lo largo de la vida del fondo. Durante el ejercicio 2018 se han imputado costes por 36 miles de euros (39 miles de euros durante el ejercicio 2017), registrándose en el epígrafe "Intereses y cargas asimiladas- Otros pasivos financieros " de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 3.b.ii).

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:

Los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán en cada Fecha de Pago a la amortización de cada una de las Series de conformidad con las siguientes reglas (“Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización”):

1. Los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán secuencialmente, en primer lugar a la amortización de la Serie A hasta su total amortización, en segundo 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, sin perjuicio de lo dispuesto en la regla 2 siguiente para la amortización a prorrata de la Serie A, de la Serie B y de la Serie C.

2. Aunque no hubiera sido amortizada la Serie A en su totalidad, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán también a la amortización de la Serie B y, en su caso, de la Serie C en las Fechas de Pago en las que se cumplan todas las circunstancias siguientes respecto a cada una de estas Series ("Condiciones para la Amortización a Prorrata"):

   a) Para proceder a la amortización de la Serie B, que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente:

      i) El Saldo de Principal Pendiente de la Serie B sea igual o mayor al 4,505% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos, y

      ii) El Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios Morosos no exceda del 1,25% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos.

   b) Para proceder a la amortización de la Serie C, que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente:

      i) El Saldo de Principal Pendiente de la Serie C sea igual o mayor al 6,000% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos, y

      ii) El Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios Morosos no exceda del 0,75% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos.

   Adicionalmente, para proceder a la amortización de la Serie B y, en su caso, de la Serie C:

      i) que el importe del Fondo de Reserva Requerido fuera a ser dotado en su totalidad en la Fecha de Pago correspondiente,

      ii) que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, el importe del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos sea igual o superior al 10 por 100 del Saldo Vivo inicial a la constitución del Fondo.

   En caso de ser de aplicación en una Fecha de Pago la amortización de la Serie B y, en su caso, de la Serie C por cumplirse, respectivamente, las Condiciones para la Amortización a Prorrata de la Serie B y, en su caso, de la Serie C, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán también a la amortización de la Serie B y, en su caso, a la amortización de la Serie C, de modo tal que el Saldo de Principal Pendiente de la Serie B y, en su caso, el Saldo de Principal Pendiente de la Serie C con relación al Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos se mantengan, respectivamente, en el 4,505% y en el 6,000%, o porcentajes superiores a éstos lo más próximos posibles.

Con fecha 22 de diciembre de 2015, se ha procedido a modificar la Escritura de Constitución del Fondo en relación a la inclusión de la cláusula suelo en el Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos, realizado con el consentimiento de las Entidades Cedentes (las Cajas Rurales) como titulares de la totalidad de los Bonos emitidos, entidades prestamistas y acreedores financieros del Fondo, así como con el consentimiento de Banco Cooperativo Español, S.A. como contraparte del Contrato de Permuta Financiera, con el objeto de cumplir con lo establecido en la Guideline 2015/510 del Banco Central Europeo de 16 de abril de 2015 para mantener la elegibilidad de los Bonos de la Serie A como colateral en las operaciones de crédito del Eurosistema a partir del 1 de noviembre de 2015.

Como consecuencia de la modificación de la Escritura de Constitución, las características del Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos de cada una de las Series y determinado para cada Periodo Devengo de Intereses será el mayor de:

a) cero (0); y

b) el tipo de interés que resulte de sumar:

(i) el tipo de Interés de Referencia, y

(ii) un margen para cada una de las Series: 0,30% para la Serie A, 0,50% para la Serie B y 0,70% para la Serie C

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(*)	29.793	27.306	26.447	25.546	24.662	110.818	164.381

(*) No incluye costes de emisión.

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(*)	31.138	28.583	27.726	26.856	26.089	118.911	194.063

(*) No incluye costes de emisión.

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 0,03% (0,03% en el ejercicio 2017), siendo el tipo de interés máximo el 0,39% y el mínimo el 0,00%. Durante el ejercicio 2018 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización por importe de 139 miles de euros (140 miles de euros en el ejercicio 2017), de los que 3 miles de euros se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 (4 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, 4 de noviembre de 2009, el Fondo recibió dos préstamos subordinados de la(s) Entidad(es) Cedente(s) por un importe total de 45.160 miles de euros y un contrato de línea de crédito. El importe de dichos préstamo se desglosa a continuación:

1. Concedido por las Entidades Cedentes por importe de tres millones trescientos mil (3.300.000,00) euros (el “Contrato de Préstamo para Gastos Iniciales”), distribuido entre las Entidades Cedentes en su condición de prestamistas proporcionalmente al valor nominal de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por cada Entidad Cedente y agrupados en el Fondo, excepto los honorarios del asesor legal independiente y de la Agencia de Calificación que serán distribuidos a partes iguales.

2. Concedido por las Entidades Cedentes por importe total de cuarenta y un millones ochocientos sesenta mil (41.860.000,00) euros (el "Contrato de Préstamo Subordinado"), distribuido entre las Entidades Cedentes en su condición de prestamistas proporcionalmente al valor nominal de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por cada Entidad Cedente y a los factores de ajuste recogidos en el folleto de constitución del Fondo. La entrega del importe del Préstamo Subordinado se realizó en la Fecha de Desembolso y está destinado a la constitución del Fondo de Reserva Inicial sin que, en ningún caso, su otorgamiento suponga garantizar el buen fin de los Préstamos Hipotecarios titulizados (véase Nota 7).

3. Un contrato de línea de crédito de carácter mercantil (el "Contrato de Línea de Crédito" o la "Línea de Crédito"), concedido por Banco Cooperativo Español S.A., destinado a proteger al Fondo en caso de que no le fuesen ingresadas, por concurso de cualquiera de los Administradores, cantidades que hubieran sido percibidas de los Préstamos Hipotecarios por el Administrador y que correspondan al Fondo.

   El importe máximo disponible de la Línea de Crédito (el "Importe Máximo del Crédito") será, en cada Fecha de Pago, la menor de las siguientes cantidades:

   (i) Quince millones trescientos cuarenta y cinco mil (15.345.000,00) euros.

   (ii) La cantidad mayor entre:

   a) El 1,65% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos.

   b) El importe agregado de las cuotas de amortización y de intereses que generaron los Préstamos Hipotecarios durante el mes de mayor cobro de cuotas de amortización y de intereses en los doce (12) meses anteriores a la Fecha de Pago en curso.

Con fecha 13 de agosto de 2012, el Fondo dispuso de la Línea de Crédito a dicha fecha en Banco Cooperativo de 12.652 miles de euros, ingresándolo en la Cuenta de Tesorería del Fondo, como depósito en garantía del Contrato de Administración, siendo los importes dispuestos de 6.748 miles de euros al 31 de diciembre de 2018 (7.481 miles de euros al 31 de diciembre de 2017) (véase Nota 7).

El principal de los préstamos subordinados pendiente de reembolso devengará un interés nominal anual, determinado trimestralmente para cada Periodo de Devengo de Intereses, que será el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses, y (ii) un margen del 1,00%. Los intereses se liquidarán y serán exigibles al día de vencimiento de cada Periodo de Devengo de Intereses en cada una de las Fechas 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 por trescientos sesenta (360) días. Estos intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda.

En el ejercicio 2018 se han producido amortizaciones de los préstamos subordinados por importe de 4.970 miles de euros (769 miles de euros en el ejercicio 2017).

Durante el ejercicio 2018 se han devengado intereses de dichos préstamos por importe de 324 miles de euros (340 miles de euros en el ejercicio 2017), de los que 7 miles de euros se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 (9 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	1.030	1.335
Sociedad Gestora	1	2
Administrador	2	2
Agente financiero	-	-
Variable	1.027	1.331
Corrección de valor por repercusión de pérdidas (*)	-	-
Otras comisiones	-	-
Otros	3	3
Saldo al cierre del ejercicio	**1.033**	**1.338**

(*) 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	2	-	1.331	-
Importes devengados durante el ejercicio 2018	70	43	4	1.414	-
Pagos realizados el 22.03.18	(18)	(11)	-	(390)	-
Pagos realizados el 22.06.18	(18)	(11)	-	(132)	-
Pagos realizados el 24.09.18	(18)	(11)	(2)	(530)	-
Pagos realizados el 24.12.18	(17)	(10)	(2)	(666)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2018	**1**	**2**	**-**	**1.027**	**-**

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	2	-	1.627	-
Importes devengados durante el ejercicio 2017	77	47	-	1.705	-
Pagos realizados el 22.03.17	(20)	(12)	-	(476)	-
Pagos realizados el 22.06.17	(20)	(12)	-	(655)	-
Pagos realizados el 22.09.17	(19)	(12)	-	(435)	-
Pagos realizados el 22.12.17	(18)	(11)	-	(435)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	**2**	**2**	**-**	**1.331**	**-**

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 periódica sobre el Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos que se devengará diariamente desde la constitución del Fondo hasta su extinción y se liquidará y pagará por Periodos de Devengo de Intereses vencidos en cada una de las Fechas de Pago con sujeción al Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. El importe de la comisión periódica en cada una de las Fechas de Pago no podrá ser inferior al importe mínimo determinado.

- 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 (4.000,00) 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 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. 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 Agencia de Pagos, 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

Las Entidades Cedentes, como contraprestación a la administración y gestión de los Préstamos Hipotecarios, cada Administrador tendrá derecho a recibir por periodos vencidos en cada una de las Fechas de Pago y durante el periodo de vigencia del Contrato de Administración, 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 en cada Periodo de Determinación precedente a la Fecha de Pago y sobre el Saldo Vivo medio diario de los Préstamos Hipotecarios que administre durante dicho Periodo de Determinación. Si cualquiera de los Administradores fuera sustituido en dicha labor de administración la Sociedad Gestora estará facultada para modificar el porcentaje de comisión anterior en favor del nuevo Administrador, que podrá ser superior a la anteriormente establecida. La comisión de administración se abonará en la Fecha de Pago correspondiente siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

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
Otros acreedores	21	23
Hacienda Pública acreedora por retenciones	3	-
	24	**23**

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	(5.546)	(8.401)
Ajustes repercutidos por coberturas de flujos de efectivo (véase Nota 15)	677	2.855
Saldos al cierre del ejercicio	**(4.869)**	**(5.546)**

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

La Sociedad Gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, con Banco Cooperativo Español S.A. y Caja Rural de Navarra, S.C.C., dos contratos de permuta financiera (los “Contratos de Permuta Financiera” o las “Permutas Financieras”) conforme al modelo de Contrato Marco de Operaciones Financieras (CMOF) de la Asociación Española de Banca de 1997, cuyas características más relevantes se describen a continuación.

El tipo de interés a pagar por el Fondo será para cada periodo de cálculo, el tipo de interés anual que resulte de dividir (i) el importe total de los intereses ordinarios vencidos durante el periodo de cálculo de los Préstamos Hipotecarios, excluidos los Préstamos Hipotecarios Dudosos, a la Fecha de Determinación precedente a la fecha de pago correspondiente, pagados o no por los Deudores, deducido en el importe de los intereses correspondientes al margen sobre el índice de referencia, entre (ii) el Importe Nominal de la Permuta Financiera, multiplicado por el resultado de dividir 360 entre el número de días del periodo de cálculo.

El tipo de interés a pagar por Banco Cooperativo Español, S.A. y Caja Rural de Navarra, S.C.C. será para cada periodo de cálculo, el tipo de interés anual que resulte de dividir (i) el importe total de los intereses ordinarios vencidos durante el periodo de cálculo de los Préstamos Hipotecarios, excluidos los Préstamos Hipotecarios Dudosos, a la Fecha de Determinación precedente a la fecha de pago correspondiente, pagados o no por los Deudores, deducido en el importe de los intereses correspondientes al margen sobre el índice de referencia, entre (ii) el Importe Nominal de la Permuta Financiera, multiplicado por el resultado de dividir 360 entre el número de días del periodo de cálculo.

El nocional del contrato de permuta financiera será en cada fecha de pago la media diaria durante el periodo de cálculo inmediatamente anterior del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos.

Con fecha 21 de diciembre de 2010, Banco Cooperativo se subrogó en la posición de Caja Rural de Navarra en la Confirmación de Permuta Financiera de Tipos de Intereses Variables integrada hasta esa fecha en el Contrato de Permuta Financiera B. Con motivo de la subrogación, la mencionada Confirmación queda integrada en el Contrato de Permuta Financiera A.

Ante la bajada de la calificación crediticia de Banco Cooperativo, que actúa como contrapartida del contrato de Permuta de intereses, a partir de la fecha 30 de octubre de 2012, Banco Cooperativo procedió a la constitución de depósitos de efectivo a favor del Fondo en garantía del cumplimiento de sus obligaciones contractuales. La cantidad objeto del depósito se determina semanalmente en función de la valoración de la Permuta y los criterios de la agencia de calificación a estos efectos.

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 cubiertos del fondo.

El resultado neto de este contrato, correspondiente al ejercicio 2018, ha sido un gasto por importe de 1.433 miles de euros (2.358 miles de euros de gasto 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 45 miles de euros estaban pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 (100 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 las 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)	(4.914)	(5.646)
Nominal swap (miles de euros)	402.053	446.287
TACP	3,45%	3,49%
% Tasa de Morosos	0,64%	0,81%
% Tasa de Dudosos	0,03%	0,04%
% Recuperación Dudosos	95,44%	95,95%

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)	4.914	5.646
	4.914	**5.646**

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:

	Contraparte
• Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) Mitiga parcialmente la merma de rentabilidad de la liquidez del Fondo por el desfase temporal entre los ingresos percibidos de los Préstamos Hipotecarios hasta que se produce el pago de los intereses y reembolso de principal de los Bonos en la Fecha de Pago inmediatamente posterior.	Banco Cooperativo Español, S.A. (inicial) Société Générale, Sucursal en España (actual)
• Préstamos Subordinado Mitiga el riesgo de crédito por la morosidad y falencia de los Préstamos Hipotecarios.	Caixa Rural de Callosa D´En Sarriá, C.C.V., Caja Rural Castellón - S. Isidro C.C.V., Caja Rural de Aragón, S.C.C., Caja Rural de Canarias, S.C.C., Caja Rural de Córdoba, S.C.C., Caja Rural de Extremadura, S.C.C., Caja Rural de Gijón, C.C., Caja Rural de Granada, S.C.C., Caja Rural de Navarra, S.C.C., Caja Rural de Teruel, S.C.C., Caja Rural de Toledo, S.C.C., Caja Rural del Mediterráneo, Ruralcaja, S.C.C., Caja Rural del Sur, S.C.C., Caja Rural La Junquera de Chilches, S.C.C.V., Cajasiete, Caja Rural, S.C.C. Y Credit Valencia, C.R.C.C.V. (*)
• Línea de crédito	Banco Cooperativo Español, S.A
• 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 y de liquidación a los intereses variables establecidos para los Bonos referenciados al Euribor a 3 meses y con periodos de devengo y liquidación trimestrales.	Banco Cooperativo Español, S.A. y Caja Rural de Navarra, S.C.C. (inicial) Banco Cooperativo Español, S.A (actual)

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

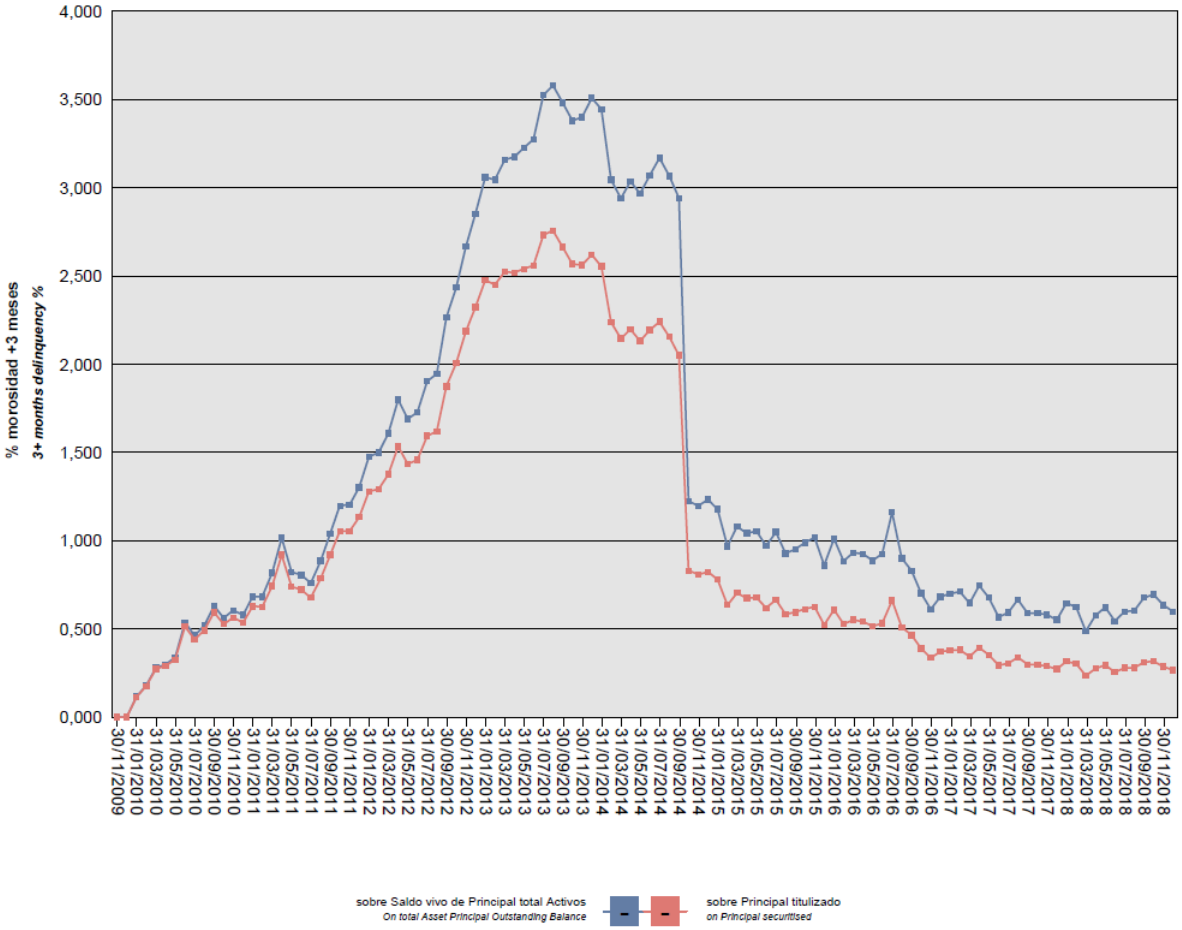
Los riesgos financieros más significativos relacionados con la actividad del Fondo son:

– Riesgo de crédito:

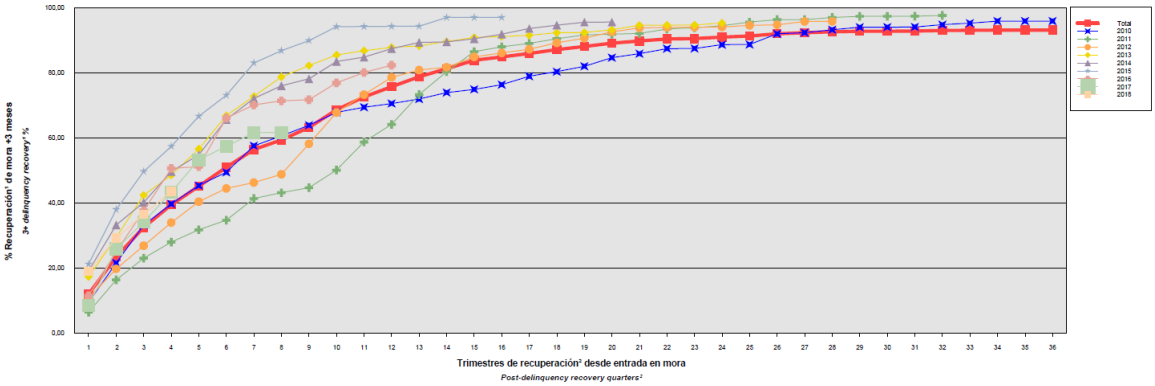
Las principales exposiciones al riesgo de crédito son la morosidad y falencia de los activos titulizados y el de contrapartida respecto de determinadas operaciones y servicios financieros contratados por el Fondo.
Para minimizar el riesgo de morosidad y falencia de los Préstamos Hipotecarios, el Fondo cuenta con el Préstamo Subordinado depositado en la Cuenta de Tesorería, destinado a la constitución del Fondo de Reserva Inicial (véase 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 0,60% 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:

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 cumplimento 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.

Adicionalmente la línea de Crédito mitiga el riesgo, en caso de concurso de cualquiera de los Administradores, de no percibir el Fondo las cantidades que le correspondan de los Préstamos Hipotecarios y que hubieran sido ingresadas a los Administradores.

– 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 al 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 estos.

Mediante el contrato de permuta financiera se 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 y de liquidación a los intereses variables establecidos para los Bonos referenciados al Euribor a 3 meses y con periodos de devengo y liquidación trimestrales.

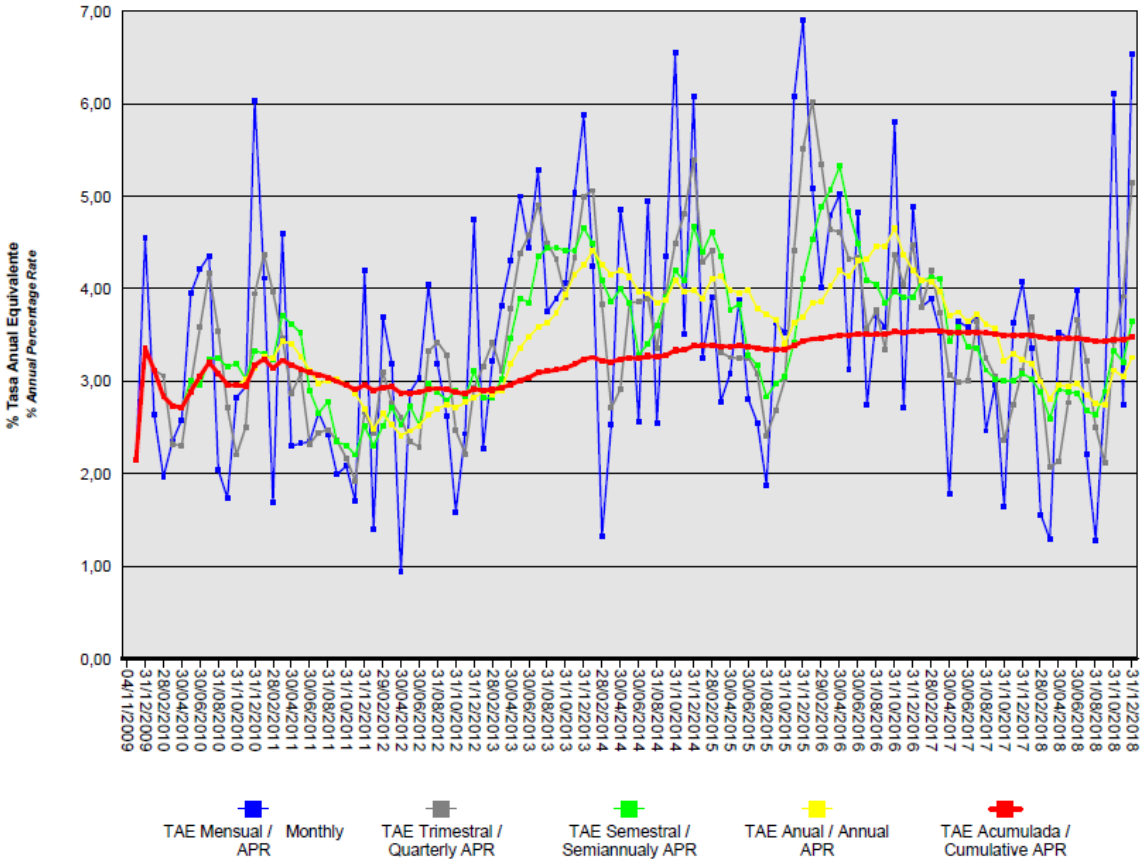
De la misma manera a través de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) se mitiga parcialmente la merma de rentabilidad de la liquidez del Fondo por el desfase temporal entre los ingresos percibidos diariamente de los Préstamos Hipotecarios hasta que se produce el pago de los intereses y reembolso de principal de los Bonos en la Fecha de Pago inmediatamente posterior.

– Riesgo de amortización anticipada:

La exposición surge como consecuencia de que las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca agrupados en el Fondo serán amortizados anticipadamente cuando los Deudores reembolsen anticipadamente la parte del capital pendiente de amortizar de los Préstamos Hipotecarios, o en caso de ser subrogadas las Entidades Cedentes en los correspondientes Préstamos Hipotecarios por otra entidad financiera habilitada al efecto 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			
	Periodo		Acumulado	
	Real	Contractual	Real	Contractual
Activos titulizados clasificados en el Activo				
Cobros por amortizaciones ordinarias	24.625	22.594	225.309	207.665
Cobros por amortizaciones anticipadas	14.919	19.416	211.052	248.509
Cobros por intereses ordinarios	3.124	24.249	104.698	310.371
Cobros por intereses previamente impagados	534	-	21.328	-
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	5.051	-	65.998	-
Otros cobros en especie	-	-	-	-
Otros cobros en efectivo	-	-	-	-
Series emitidas clasificadas en el Pasivo (información serie a serie)				
Pagos por amortización ordinaria (Serie A)	42.337	40.676	498.970	481.555
Pagos por amortización ordinaria (Serie B)	2.075	-	2.077	-
Pagos por amortización ordinaria (Serie C)	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios (Serie A)	-	4.237	39.904	57.140
Pagos por intereses ordinarios (Serie B)	35	256	1.477	2.335
Pagos por intereses ordinarios (Serie C)	104	396	2.475	3.616
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie A)	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie C)	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Serie A)	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Serie C)	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie A)	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie C)	-	-	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	4.969	-	13.441	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	326	-	5.662	-
Otros pagos del período	3.374	-	75.884	-

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

	22/03/2018	22/03/2018	22/06/2018	22/06/2018	24/09/2018	24/09/2018	24/12/2018	24/12/2018
	Principal	Intereses	Principal	Intereses	Principal	Intereses	Principal	Intereses
Serie A								
Impagado - acumulado anterior	-	-	-	-	-	-	-	-
Devengado periodo	10.707	-	11.546	-	8.802	-	11.282	-
Liquidado	10.707	-	11.546	-	8.802	-	11.282	-
Disposición mejora de crédito	-	-	-	-	-	-	-	-
Insuficiencia fondos disponibles	-	-	-	-	-	-	-	-
Serie B								
Impagado - acumulado anterior	-	-	-	-	-	-	-	-
Devengado periodo	584	9	544	9	415	9	532	9
Liquidado	584	9	544	9	415	9	532	9
Disposición mejora de crédito	-	-	-	-	-	-	-	-
Insuficiencia fondos disponibles	-	-	-	-	-	-	-	-
Serie C								
Impagado - acumulado anterior	-	-	-	-	-	-	-	-
Devengado periodo	-	25	-	26	-	26	-	26
Liquidado	-	25	-	26	-	26	-	26
Disposición mejora de crédito	-	-	-	-	-	-	-	-
Insuficiencia fondos disponibles	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiaciones subordinadas								
Impagado - acumulado anterior	-	-	-	-	-	-	-	-
Devengado periodo	1.375	83	1.312	82	1.000	82	1.282	79
Liquidado	1.375	83	1.312	82	1.000	82	1.282	79
Disposición mejora de crédito	-	-	-	-	-	-	-	-
Insuficiencia fondos disponibles	-	-	-	-	-	-	-	-

RURAL HIPOTECARIO XII Fondo de Titulización de Activos

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

RURAL HIPOTECARIO XII Fondo de Titulización de Activos (el "Fondo") se constituyó mediante escritura pública otorgada el 4 de noviembre de 2009 por Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, agrupando 7.916 Participaciones Hipotecarias por un importe de 854.360.474,77 euros y 329 Certificados de Transmisión de Hipoteca por un importe de 55.739.512,35 euros, emitidos en esa misma fecha por, Caixa Rural de Callosa D´En Sarriá, C.C.V., Caja Rural Castellón - S. Isidro C.C.V., Caja Rural de Aragón, S.C.C., Caja Rural de Canarias, S.C.C., Caja Rural de Córdoba, S.C.C., Caja Rural de Extremadura, S.C.C., Caja Rural de Gijón, C.C., Caja Rural de Granada, S.C.C., Caja Rural de Navarra, S.C.C., Caja Rural de Teruel, S.C.C., Caja Rural de Toledo, S.C.C., Caja Rural del Mediterráneo, Ruralcaja, S.C.C., Caja Rural del Sur, S.C.C., Caja Rural La Junquera de Chilches, S.C.C.V., Cajasiete, Caja Rural, S.C.C. y Credit Valencia, C.R.C.C.V.,("las Entidades Cedentes"). El importe total de los derechos de crédito cedidos ascendió a 910.099.987,12 euros.

Asimismo, con fecha 6 de noviembre de 2009 se procedió a la emisión de los Bonos de Titulización (los "Bonos") por un importe nominal total de 910.000.000,00 euros integrados por 8.622 Bonos de la Serie A, 205 Bonos de la Serie B y 273 Bonos de la Serie C, representados en anotaciones en cuenta de 100.000,00 euros de valor unitario.

Con fecha 3 de noviembre 2009 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 Préstamos Subordinado y el Préstamo para Gastos Iniciales. Adicionalmente el Fondo tiene concertadas dos Permutas Financieras.

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 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 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 los Certificados de Transmisión de Hipoteca y Participaciones Hipotecarias y el de los Bonos, o, en general, transformar las características financieras de dichos activos, así como complementar la administración del Fondo, tiene suscritos los contratos correspondientes a las operaciones y servicios financieros que a continuación se enumeran con indicación de las entidades de contrapartida:

• Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería)	Banco Cooperativo Español, S.A.
• Permuta Financiera	Banco Cooperativo Español, S.A. y Caja Rural de Navarra, S.C.C.
• Agencia de Pagos de los Bonos	Banco Cooperativo Español, S.A.
• Dirección y Suscripción de la Emisión de Bonos	Banco Cooperativo Español, S.A.
• Línea de Crédito	Banco Cooperativo Español, S.A.
• Préstamo Subordinado • Préstamo para Gastos Iniciales • Intermediación Financiera	Caixa Rural de Callosa D´En Sarriá, C.C.V., Caja Rural Castellón - S. Isidro C.C.V., Caja Rural de Aragón, S.C.C., Caja Rural de Canarias, S.C.C., Caja Rural de Córdoba, S.C.C., Caja Rural de Extremadura, S.C.C., Caja Rural de Gijón, C.C., Caja Rural de Granada, S.C.C., Caja Rural de Navarra, S.C.C., Caja Rural de Teruel, S.C.C., Caja Rural de Toledo, S.C.C., Caja Rural del Mediterráneo, Ruralcaja, S.C.C., Caja Rural del Sur, S.C.C., Caja Rural La Junquera de Chilches, S.C.C.V., Cajasiete, Caja Rural, S.C.C. Y Credit Valencia, C.R.C.C.V.,
• Administración de los Préstamos Hipotecarios	Caixa Rural de Callosa D´En Sarriá, C.C.V., Caja Rural Castellón - S. Isidro C.C.V., Caja Rural de Aragón, S.C.C., Caja Rural de Canarias, S.C.C., Caja Rural de Córdoba, S.C.C., Caja Rural de Extremadura, S.C.C., Caja Rural de Gijón, C.C., Caja Rural de Granada, S.C.C., Caja Rural de Navarra, S.C.C., Caja Rural de Teruel, S.C.C., Caja Rural de Toledo, S.C.C., Caja Rural del Mediterráneo, Ruralcaja, S.C.C., Caja Rural del Sur, S.C.C., Caja Rural La Junquera de Chilches, S.C.C.V., Cajasiete, Caja Rural, S.C.C. Y Credit Valencia, C.R.C.C.V., y Banco Cooperativo Español S.A.
• Contrato de Depósito de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca	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 Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca que se agrupan en el Fondo, cuyo capital a la fecha de emisión ascendió a 910.099.987,12 euros, formado por un capital pendiente de vencimiento de 909.915.231,61 euros y un capital vencido pendiente de cobro de 184.755,51 euros, han sido emitidos sobre un total de 8.245 Préstamos Hipotecarios cedidos por las Entidades Cedentes al Fondo según el siguiente detalle: (i) 7.916 Préstamos Hipotecarios cuya cesión se instrumenta mediante la emisión de Participaciones Hipotecarias representadas en un título nominativo múltiple, por un capital total por un capital de 854.360.474,77 euros y (ii) 329 Préstamos Hipotecarios cuya cesión se instrumenta mediante la emisión de Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en un título nominativo múltiple por un capital total de 55.739.512,35 euros. La cesión al Fondo de cada Préstamo Hipotecario se realizó por el cien por cien del principal y de los intereses ordinarios y de demora de cada uno de ellos, así como por el plazo restante a sus respectivos vencimientos.

1.1 Movimiento 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:

	SITUACIÓN AL 31/12/2018		SITUACIÓN AL 31/12/2017		SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN	
Divisa	**Núm.**	**Principal pendiente**	**Núm.**	**Principal pendiente**	**Núm.**	**Principal pendiente**
Euro - EUR	5.952	405.964.305,66	6.196	450.559.721,54	8.245	910.099.987,12
EEUU Dólar - USD						
Japón Yen - JPY						
Reino Unido Libra - GBP						
Otras						
Total	**5.952**	**405.964.305,66**	**6.196**	**450.559.721,54**	**8.245**	**910.099.987,12**
Importes en euros						

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**	
		Ordinaria	**Anticipada**	**Adjudicación / Dación**	**Fallidos**	**Saldo (fin de mes)**	**% (factor)**
2009.11.04	8.245					910.099.987,12	100,00
2009	8.215	4.548.173,45	5.077.725,02			900.474.088,65	98,94
2010	8.018	30.223.565,14	27.821.642,46			842.428.881,22	92,56
2011	7.861	29.121.870,83	22.192.465,73	201.966,59	71.812,33	790.840.765,57	86,90
2012	7.685	28.617.214,04	21.800.656,79	636.115,99	12.284,32	739.774.494,43	81,28
2013	7.427	30.227.162,27	30.387.452,91	395.515,06	10.617,67	678.753.746,52	74,58
2014	7.044	43.123.599,90	27.676.655,31	175.109,62		607.778.381,69	66,78
2015	6.784	32.243.493,94	22.027.257,86			553.507.629,89	60,82
2016	6.451	33.239.767,69	23.222.243,76	59.981,46		496.985.636,98	54,61
2017	6.196	30.463.173,01	15.926.259,41	36.483,02		450.559.721,54	49,51
2018	5.952	29.675.925,81	14.919.490,07			405.964.305,66	44,61
Total		**291.483.946,08**	**211.051.849,32**	**1.505.171,74**	**94.714,32**		
	Importes en euros						

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, la deuda total que incluye los intereses devengados no vencidos y el valor de tasación inicial de los inmuebles hipotecados en garantía, es la siguiente:

Antigüedad Deuda	Número Préstamos	Importe impagado				Deuda pendiente vencer	Deuda Total	Valor Garantía	% Deuda/ V. tasación
		Principal pendiente vencido	Intereses devengados en contabilidad	Intereses interrumpidos en contabilidad	Total				
Hasta 1 mes	551	199.022,23	19.051,23	138,65	218.212,11	34.943.910,90	35.189.709,76	101.476.650,91	34,65
De 1 a 3 meses	136	147.577,80	12.543,82	11.264,16	171.385,78	10.474.993,31	10.656.271,86	26.877.127,55	39,61
De 3 a 6 meses	10	26.874,34	1.064,22	2.110,73	30.049,29	1.001.837,02	1.032.511,71	2.609.130,46	39,56
De 6 a 9 meses	8	27.999,04	687,05	3.955,57	32.641,66	733.182,10	766.356,77	1.548.572,11	49,45
De 9 a 12 meses	5	137.078,86	578,48	1.448,91	139.106,25	272.532,14	411.781,88	1.088.224,36	37,87
Más de 12 meses	12	14.386,11	264,17	12.641,14	27.291,42	219.408,12	246.864,88	2.128.119,84	11,61
Totales	**722**	**552.938,38**	**34.188,97**	**31.559,16**	**618.686,51**	**47.645.863,59**	**48.303.496,86**	**135.727.825,23**	**35,56**

1.3 Estados de la cartera de Participaciones Hipotecarias y 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 son a interés variable, efectuándose la determinación del tipo de interés nominal periódicamente, de acuerdo con las condiciones contractuales 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 aplicable es la siguiente:

Índice Referencia	Número	Principal Pendiente Reembolso	% Tipo Interés Nominal	Margen s/índice Referencia
M. Hipotecario Conjunto de Ent	43	1.768.501,97	2,33	0,39
EURIBOR/MIBOR a 1 año (M. Hipo)	5.555	392.873.254,40	0,80	0,81
EURIBOR/MIBOR a 1 año	181	4.874.753,44	0,96	1,02
M. Secundario Deuda Pública 2-6 años	173	6.447.795,85	1,70	1,58
Total	**5.952**	**405.964.305,66**	**0,82**	**0,83**
	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:

	SITUACIÓN AL 31/12/2018		SITUACIÓN AL 31/12/2017		SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN	
Intervalo % Tipo interés nomina	**Núm.**	**Principal pendiente**	**Núm.**	**Principal pendiente**	**Núm.**	**Principal pendiente**
Inferior a 1,00%	4.569	327.072.673,11	4.648	353.050.139,91		
1,00%-1,49%	733	40.311.891,27	752	43.673.104,46		
1,50%-1,99%	203	10.260.006,19	209	12.180.936,61	1.289	166.045.386,48
2,00%-2,49%	120	6.932.950,55	145	8.778.585,36	1.802	206.284.905,59
2,50%-2,99%	50	3.192.530,50	54	4.257.522,67	1.227	112.799.741,52
3,00%-3,49%	54	3.363.338,20	68	4.960.116,25	605	62.894.825,54
3,50%-3,99%	166	10.716.678,65	223	15.771.640,43	1.331	144.493.480,52
4,00%-4,49%	51	3.702.241,04	86	7.086.534,40	769	87.719.685,49
4,50%-4,99%	5	382.462,87	10	758.013,06	175	20.704.187,40
5,00%-5,49%	0	0,00	0	0,00	166	18.543.002,31
5,50%-5,99%	1	29.533,28	1	43.128,39	267	29.877.821,90
6,00%-6,49%					405	43.131.698,66
6,50%-6,99%					194	16.281.950,62
7,00%-7,49%					15	1.323.301,09
7,50%-7,99%						
8,00%-8,49%						
8,50%-8,99%						
9,00%-9,49%						
9,50%-9,99%						
superior a 10,00%						
Total	**5.952**	**405.964.305,66**	**6.196**	**450.559.721,54**	**8.245**	**910.099.987,12**
% Tipo interés nominal:						
Medio ponderado por principal pendiente		0,82%		1,02%		3,20%
Importes en euros						

Principal pendiente/Valor de la garantía.

La distribución según el valor de la razón entre el principal pendiente de cada Préstamo Hipotecarios y el valor de tasación de los inmuebles hipotecados en garantía, expresada en tanto por cien, es la siguiente:

	SITUACIÓN AL 31/12/2018		SITUACIÓN AL 31/12/2017		SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN	
Intervalo % Principal pdte./ valor garantía	**Núm.**	**Principal pendiente**	**Núm.**	**Principal pendiente**	**Núm.**	**Principal pendiente**
0% - 40%	3.502	161.089.459,60	3.369	159.808.524,69	1.649	109.611.326,56
40% - 60%	2.124	202.846.516,76	2.332	227.626.844,13	2.436	248.492.316,51
60% - 80%	320	41.138.157,43	472	59.383.572,63	3.831	496.256.831,70
80% - 100%	6	890.171,87	23	3.740.780,09	329	55.739.512,35
100% - 120%						
120% - 140%						
140% - 160%						
superior al 160%						
Total	**5.952**	**405.964.305,66**	**6.196**	**450.559.721,54**	**8.245**	**910.099.987,12**
% Principal Pendiente / Valor de Tasación:						
Medio ponderado por principal pendiente		42,90%		45,01%		61,99%
Importes en euros						

Distribución geográfica.

La distribución geográfica según la 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	631	51.033.004,18	652	56.235.446,26	1.046	128.176.835,40
Aragón	405	29.864.374,88	428	33.943.706,26	639	74.484.586,24
Asturias	25	3.513.591,14	26	3.977.408,37	35	6.967.599,11
Baleares	1	66.350,86	2	302.207,25	3	454.912,13
Canarias	72	7.280.420,97	75	8.167.450,83	99	14.845.509,92
Cantabria						
Castilla y León	52	3.965.879,38	55	4.309.883,15	68	7.617.652,28
Castilla-La Mancha	2.424	146.050.202,06	2.531	162.435.778,55	3.028	304.494.551,39
Cataluña	52	4.720.974,42	54	5.200.844,61	101	12.983.926,38
Ceuta						
Extremadura	78	6.706.901,61	81	7.389.150,36	98	13.712.437,22
Galicia	3	286.893,46	3	298.681,68	5	587.630,97
Madrid	320	23.356.606,48	335	26.348.938,17	420	51.406.043,51
Melilla						
Murcia	27	2.361.218,13	27	2.535.718,16	38	4.895.112,38
Navarra	50	7.159.628,13	53	8.032.331,59	67	14.292.671,15
La Rioja	64	4.854.976,46	65	5.362.673,29	91	12.397.235,19
Comunidad Valenciana	1.693	105.154.383,85	1.753	115.883.419,41	2.441	247.331.997,97
País Vasco	55	9.588.899,65	56	10.136.083,60	66	15.451.285,88
Total	**5.952**	**405.964.305,66**	**6.196**	**450.559.721,54**	**8.245**	**910.099.987,12**
Importes en euros						

Nota: 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 reembolso (1)	% sobre Inicial	Amortización anticipada Principal	Ejercicio % Tasa Anual	Histórico % Tasa Anual
2009.11.04	910.099,987	100,00			
2009	900.474,088	98,94	5.077,725	3,36	3,36
2010	842.428,881	92,56	27.821,642	3,14	3,17
2011	790.840,766	86,90	22.192,466	2,69	2,95
2012	739.774,494	81,28	21.800,657	2,81	2,91
2013	678.753,747	74,58	30.387,453	4,20	3,22
2014	607.778,382	66,78	27.676,655	3,97	3,38
2015	553.507,630	60,82	22.027,258	3,58	3,41
2016	496.985,637	54,61	23.222,244	4,18	3,54
2017	450.559,721	49,51	15.926,259	3,16	3,49
2018	405.964,305	44,61	14.919,490	3,26	3,48
Importes en miles de euros					

(1) Saldo de fin de mes.

2. Bonos de Titulización

Los Bonos de Titulización se emitieron por un importe nominal total de 910.000.000,00 euros, integrados por 8.622 Bonos de la Serie A, 205 Bonos de la Serie B y 273 Bonos de la Serie C de 100.000,00 euros de valor nominal unitario, con calificaciones otorgadas por las Agencias de Calificación Moody's Investors Service ("Moody's") y Fitch Ratings ("Fitch"), según el siguiente detalle:

Serie de Bonos	Calificación de Fitch		Calificación de Moody's		Calificación de DBRS	
	Inicial (21/12/2010)	Actual	Inicial	Actual	Inicial (08/02/2015)	Actual
Serie A	AA- sf	A+	Aaa	nc*	Asf	AA
Serie B	A sf	A+	A1	nc*		
Serie C	BBB- sf	A+	Baa3	nc*		

* no calificada

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 el carácter de mercado secundario oficial de valores y de mercado regulado.

Movimientos.

El movimiento de cada Serie de Bonos al cierre de cada ejercicio se muestra en los siguientes cuadros:

Emision: Serie A
Código ISIN: ES0323976003
Nº Bonos: 8.622

Fecha de Pago	% Tipo interes	Cupón		Intereses Serie				Principal Amortizado			Saldo Principal Pendiente		
		Bruto	Neto	Pagados	Impagados			Bono	Serie	%	Bono	Serie	%
					Totales	Recuperados	Actuales						
	Totales	4.628,17	3.713,02	39.904.052,15	0,00	0,00	0,00	57.871,77	498.970.400,94	57,87	42.128,23	363.229.599,06	42,13
22/03/2019	0,00	0,000000	0,000000										
24/12/2018	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	1.308,49	11.281.800,78	1,31	42.128,23	363.229.599,06	42,13
24/09/2018	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	1.020,81	8.801.423,82	1,02	43.436,72	374.511.399,84	43,44
22/06/2018	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	1.339,14	11.546.065,08	1,34	44.457,53	383.312.823,66	44,46
22/03/2018	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	1.241,85	10.707.230,70	1,24	45.796,67	394.858.888,74	45,80
22/12/2017	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	1.308,97	11.285.939,34	1,31	47.038,52	405.566.119,44	47,04
22/09/2017	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	1.249,01	10.768.964,22	1,25	48.347,49	416.852.058,78	48,35
22/06/2017	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	1.378,32	11.883.875,04	1,38	49.596,50	427.621.023,00	49,60
22/03/2017	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	1.470,33	12.677.185,26	1,47	50.974,82	439.504.898,04	50,97
22/12/2016	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	1.620,36	13.970.743,92	1,62	52.445,15	452.182.083,30	52,45
22/09/2016	0,03	4,831389	3,913425	41.656,24	0,00	0,00	0,00	1.538,71	13.266.757,62	1,54	54.065,51	466.152.827,22	54,07
22/06/2016	0,07	9,517414	7,709105	82.059,14	0,00	0,00	0,00	1.691,25	14.581.957,50	1,69	55.604,22	479.419.584,84	55,60
22/03/2016	0,17	25,248337	20,451153	217.691,16	0,00	0,00	0,00	1.807,21	15.581.764,62	1,81	57.295,47	494.001.542,34	57,30
22/12/2015	0,26	40,368482	32,496628	348.057,05	0,00	0,00	0,00	1.619,56	13.963.846,32	1,62	59.102,68	509.583.306,96	59,10
22/09/2015	0,29	45,444632	36,582929	391.823,62	0,00	0,00	0,00	1.454,97	12.544.751,34	1,45	60.722,24	523.547.153,28	60,72
22/06/2015	0,33	52,261810	41,809448	450.601,33	0,00	0,00	0,00	1.438,18	12.399.987,96	1,44	62.177,21	536.091.904,62	62,18
23/03/2015	0,38	62,674963	50,139970	540.383,53	0,00	0,00	0,00	1.805,43	15.566.417,46	1,81	63.615,39	548.491.892,58	63,62
22/12/2014	0,38	64,781208	51,177154	558.543,58	0,00	0,00	0,00	1.667,48	14.377.012,56	1,67	65.420,82	564.058.310,04	65,42
22/09/2014	0,52	89,939053	71,051852	775.454,51	0,00	0,00	0,00	1.865,74	16.086.410,28	1,87	67.088,30	578.435.322,60	67,09
23/06/2014	0,61	109,535096	86,532726	944.411,60	0,00	0,00	0,00	1.735,30	14.961.756,60	1,74	68.954,04	594.521.732,88	68,95
24/03/2014	0,59	108,766699	85,925692	937.786,48	0,00	0,00	0,00	1.871,51	16.136.159,22	1,87	70.689,34	609.483.489,48	70,69
23/12/2013	0,52	98,215179	77,589991	846.811,27	0,00	0,00	0,00	2.015,65	17.378.934,30	2,02	72.560,85	625.619.648,70	72,56
23/09/2013	0,51	99,444265	78,560969	857.408,45	0,00	0,00	0,00	1.961,61	16.913.001,42	1,96	74.576,50	642.998.583,00	74,58
24/06/2013	0,51	104,667069	82,686985	902.439,47	0,00	0,00	0,00	2.060,44	17.765.113,68	2,06	76.538,11	659.911.584,42	76,54
22/03/2013	0,48	95,007963	75,056291	819.158,66	0,00	0,00	0,00	1.871,21	16.133.572,62	1,87	78.598,55	677.676.698,10	78,60
24/12/2012	0,53	110,366879	87,189834	951.583,23	0,00	0,00	0,00	1.446,98	12.475.861,56	1,45	80.469,76	693.810.270,72	80,47
24/09/2012	0,96	208,730347	164,896974	1.799.673,05	0,00	0,00	0,00	1.614,38	13.919.184,36	1,61	81.916,74	706.286.132,28	81,92
22/06/2012	1,13	245,729330	194,126171	2.118.678,28	0,00	0,00	0,00	1.411,42	12.169.263,24	1,41	83.531,12	720.205.316,64	83,53
22/03/2012	1,72	375,888925	296,952251	3.240.914,31	0,00	0,00	0,00	1.613,52	13.911.769,44	1,61	84.942,54	732.374.579,88	84,94
22/12/2011	1,84	407,823631	330,337141	3.516.255,35	0,00	0,00	0,00	1.270,19	10.951.578,18	1,27	86.556,06	746.286.349,32	86,56
22/09/2011	1,81	413,040602	334,562888	3.561.236,07	0,00	0,00	0,00	1.469,10	12.666.580,20	1,47	87.826,25	757.237.927,50	87,83
22/06/2011	1,47	341,773950	276,836899	2.946.775,00	0,00	0,00	0,00	1.559,02	13.441.870,44	1,56	89.295,35	769.904.507,70	89,30
22/03/2011	1,32	306,658226	248,393163	2.644.007,22	0,00	0,00	0,00	1.931,78	16.655.807,16	1,93	90.854,37	783.346.378,14	90,85
22/12/2010	1,18	280,409655	227,131821	2.417.692,05	0,00	0,00	0,00	1.543,18	13.305.297,96	1,54	92.786,15	800.002.185,30	92,79
22/09/2010	1,03	253,261907	205,142145	2.183.624,16	0,00	0,00	0,00	1.700,21	14.659.210,62	1,70	94.329,33	813.307.483,26	94,33
22/06/2010	0,94	235,935113	191,107442	2.034.232,54	0,00	0,00	0,00	1.769,65	15.257.922,30	1,77	96.029,54	827.966.693,88	96,03
22/03/2010	1,16	437,844444	354,654000	3.775.094,80	0,00	0,00	0,00	2.200,81	18.975.383,82	2,20	97.799,19	843.224.616,18	97,80
06/11/2009											100.000,00	862.200.000,00	100,00

Emision: Serie B
Código ISIN: ES0323976011
Nº Bonos: 205

Fecha de Pago	% Tipo interes	Cupón		Intereses Serie				Principal Amortizado			Saldo Principal Pendiente		
		Bruto	Neto	Pagados	Impagados			Bono	Serie	%	Bono	Serie	%
					Totales	Recuperados	Actuales						
	Totales	7.248,25	5.811,85	1.477.334,79	0,00	0,00	0,00	10.130,10	2.076.670,50	10,13	89.869,90	18.423.329,50	89,87
22/03/2019	0,19	41,739576	33,809057										
24/12/2018	0,18	42,305814	34,267709	8.672,69	0,00	0,00	0,00	2.596,21	532.223,05	2,60	89.869,90	18.423.329,50	89,87
24/09/2018	0,18	43,670831	35,373373	8.952,52	0,00	0,00	0,00	2.025,41	415.209,05	2,03	92.466,11	18.955.552,55	92,47
22/06/2018	0,17	42,453912	34,387669	8.703,05	0,00	0,00	0,00	2.657,02	544.689,10	2,66	94.491,52	19.370.761,60	94,49
22/03/2018	0,17	42,750000	34,627500	8.763,75	0,00	0,00	0,00	2.851,46	584.549,30	2,85	97.148,54	19.915.450,70	97,15
22/12/2017	0,17	43,225000	35,012250	8.861,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
22/09/2017	0,17	43,700000	35,397000	8.958,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
22/06/2017	0,17	43,700000	35,397000	8.958,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
22/03/2017	0,19	46,750000	37,867500	9.583,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
22/12/2016	0,20	50,302778	40,745250	10.312,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
22/09/2016	0,23	59,800000	48,438000	12.259,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
22/06/2016	0,27	67,722222	54,855000	13.883,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
22/03/2016	0,37	93,275000	75,552750	19.121,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
22/12/2015	0,46	117,036111	94,214069	23.992,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
22/09/2015	0,49	124,200000	99,981000	25.461,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
22/06/2015	0,53	132,708333	106,166666	27.205,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
23/03/2015	0,58	146,358333	117,086666	30.003,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
22/12/2014	0,58	147,116667	116,222167	30.158,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
22/09/2014	0,72	180,988889	142,981222	37.102,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
23/06/2014	0,81	205,508333	162,351583	42.129,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
24/03/2014	0,79	200,452778	158,357695	41.092,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
23/12/2013	0,72	182,252778	143,979695	37.361,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
23/09/2013	0,71	180,483333	142,581833	36.999,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
24/06/2013	0,71	185,388889	146,457222	38.004,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
22/03/2013	0,68	166,955556	131,894889	34.225,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
24/12/2012	0,73	185,286111	146,376028	37.983,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
24/09/2012	1,16	302,105556	238,663389	61.931,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
22/06/2012	1,33	340,400000	268,916000	69.782,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
22/03/2012	1,92	484,827778	383,013945	99.389,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
22/12/2011	2,04	514,908333	417,075750	105.556,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
22/09/2011	2,01	513,666667	416,070000	105.301,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
22/06/2011	1,67	427,288889	346,104000	87.594,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
22/03/2011	1,52	380,500000	308,205000	78.002,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
22/12/2010	1,38	347,822222	281,736000	71.303,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
22/09/2010	1,23	314,844444	255,024000	64.543,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
22/06/2010	1,14	292,355556	236,808000	59.932,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
22/03/2010	1,36	513,400000	415,854000	105.247,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	20.500.000,00	100,00
06/11/2009											100.000,00	20.500.000,00	100,00

Emision: Serie C
Código ISIN: ES0323976029
Nº Bonos: 273

Fecha de Pago	% Tipo interes	Cupón		Intereses Serie				Principal Amortizado			Saldo Principal Pendiente		
		Bruto	Neto	Pagados	Impagados			Bono	Serie	%	Bono	Serie	%
					Totales	Recuperados	Actuales						
	Totales	9.161,86	7.348,18	2.475.162,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
22/03/2019	0,39	95,333333	77,220000										
24/12/2018	0,38	96,308333	78,009750	26.292,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
24/09/2018	0,38	98,438889	79,735500	26.873,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
22/06/2018	0,37	94,811111	76,797000	25.883,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
22/03/2018	0,37	92,750000	75,127500	25.320,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
22/12/2017	0,37	93,780556	75,962250	25.602,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
22/09/2017	0,37	94,811111	76,797000	25.883,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
22/06/2017	0,37	94,811111	76,797000	25.883,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
22/03/2017	0,39	96,750000	78,367500	26.412,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
22/12/2016	0,40	100,858333	81,695250	27.534,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
22/09/2016	0,43	110,911111	89,838000	30.278,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
22/06/2016	0,47	118,833333	96,255000	32.441,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
22/03/2016	0,57	143,830556	116,502750	39.265,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
22/12/2015	0,66	167,591667	134,911292	45.752,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
22/09/2015	0,69	175,311111	141,125444	47.859,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
22/06/2015	0,73	183,263889	146,611111	50.031,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
23/03/2015	0,78	196,913889	157,531111	53.757,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
22/12/2014	0,78	197,672222	156,161055	53.964,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
22/09/2014	0,92	231,544444	182,920111	63.211,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
23/06/2014	1,01	256,063889	202,290472	69.905,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
24/03/2014	0,99	251,008333	198,296583	68.525,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
23/12/2013	0,92	232,808333	183,918583	63.556,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
23/09/2013	0,91	231,038889	182,520722	63.073,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
24/06/2013	0,91	237,611111	187,712778	64.867,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
22/03/2013	0,88	215,844444	170,517111	58.925,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
24/12/2012	0,93	235,841667	186,314917	64.384,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
24/09/2012	1,36	354,327778	279,918945	96.731,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
22/06/2012	1,53	391,511111	309,293778	106.882,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
22/03/2012	2,12	535,383333	422,952833	146.159,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
22/12/2011	2,24	565,463889	458,025750	154.371,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
22/09/2011	2,21	564,777778	457,470000	154.184,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
22/06/2011	1,87	478,400000	387,504000	130.603,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
22/03/2011	1,72	430,500000	348,705000	117.526,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
22/12/2010	1,58	398,377778	322,686000	108.757,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
22/09/2010	1,43	365,955556	296,424000	99.905,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
22/06/2010	1,34	343,466667	278,208000	93.766,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
22/03/2010	1,56	588,955556	477,054000	160.784,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	27.300.000,00	100,00
06/11/2009											100.000,00	27.300.000,00	100,00

3. Variaciones o acciones realizadas por las diferentes agencias de calificación crediticia respecto de los bonos 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 Fitch		Calificación de DBRS	
		Anterior	Actual	Anterior	Actual
Feb 2018	Serie B	A+sf	Asf		
Dic 2018	Serie B	Asf	A+sf		
	Serie C	BBB-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)	0,85%
• Tasa anual de amortización anticipada	(2)	3,26%
• Tasa de morosidad de 3 meses *	(2)	0,60%
• Tasa de morosidad de 18 meses *	(2)	0,00%

(1) Durante el ejercicio.
(2) Al cierre del ejercicio.

2 Bonos de Titulización

		Ejercicio actual
• Tipo de interés nominal medio ponderado	(1)	0,03%

(1) Durante el ejercicio.
(2) Al cierre del ejercicio

3 Operaciones financieras

		Ejercicio actual
Cuenta de Tesorería		
• Tipo de interés nominal medio ponderado	(1)	-0,20%
Permuta de Intereses		
• Tipo de interés nominal medio ponderado	(1)	
Receptor		-0,33%
Pagador		0,01%
Préstamo Subordinado		
• Tipo de interés nominal medio ponderado	(1)	0,68%
Línea de Crédito		
• Tipo de interés nominal medio ponderado	(1)	0,69%
• Límite de la Línea de Crédito	(2)	6.942.653,35
• Saldo dispuesto	(2)	6.942.653,35
Fondo de Reserva		
• Saldo Requerido	(2)	37.623.669,43
• Saldo Dotado	(2)	37.623.669,43

(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 riesgo 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, 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.

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 cumplimento 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.

Adicionalmente la línea de Crédito mitiga el riesgo, en caso de concurso de cualquiera de los Administradores, de no percibir el Fondo las cantidades que le correspondan de los Préstamos Hipotecarios y que hubieran sido ingresadas a los Administradores.

- 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 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 y de liquidación a los intereses variables establecidos para los Bonos referenciados al Euribor a 3 meses y con periodos de devengo y liquidación trimestrales.

De la misma manera a través de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) se mitiga parcialmente la merma de rentabilidad de la liquidez del Fondo por el desfase temporal entre los ingresos percibidos diariamente de los Préstamos Hipotecarios hasta que se produce el pago de los intereses y reembolso de principal de los Bonos en la Fecha de Pago inmediatamente posterior.

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 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 recogidos en la escritura de constitución, el Fondo puede liquidarse anticipadamente cuando el importe del Saldo Vivo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca 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 de cada serie pendientes de reembolso. En todo caso, la extinción del Fondo se producirá en la Fecha de Vencimiento Final (22 de junio de 2053 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. No obstante:

(i) La Emisión de Bonos se realiza con la intención de ser suscrita en su integridad por la Entidad Cedente con el objeto de disponer de activos líquidos que puedan ser utilizados como garantía en operaciones con el Eurosistema o ser enajenados en el mercado.

(ii) La Sociedad Gestora, previa comunicación a la CNMV, estará facultada para proceder a la liquidación anticipada del Fondo cuando habiendo transcurrido al menos un (1) año desde la constitución del Fondo, la Sociedad Gestora cuente con el consentimiento y la aceptación expresa de la totalidad de los tenedores de los Bonos de todas y cada una de las Series y de todas las contrapartes de los contratos en vigor con el Fondo, tanto en relación al pago de cantidades que dicha Liquidación Anticipada implique como en relación al procedimiento en que vaya a llevarla a cabo.

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 Certificados de Transmisión de Hipoteca:

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 o no 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
Serie A										
Sin amort. opcional (1)	Vida media	años	6,61	6,15	5,77	5,38	5,06	4,76	4,49	4,24
		fecha	02/05/2025	15/11/2024	28/06/2024	07/02/2024	14/10/2023	28/06/2023	21/03/2023	18/12/2022
	Amortización Final	años	12,50	11,75	11,25	10,50	10,00	9,50	9,00	8,50
		fecha	22/03/2031	22/06/2030	22/12/2029	22/03/2029	22/09/2028	22/03/2028	22/09/2027	22/03/2027
Con amort. opcional (1)	Vida media	años	6,99	6,54	6,13	5,75	5,42	5,11	4,83	4,57
		fecha	16/09/2025	05/04/2025	07/11/2024	24/06/2024	21/02/2024	01/11/2023	21/07/2023	18/04/2023
	Amortización Final	años	17,50	17,01	16,50	15,75	15,25	14,50	14,01	13,50
		fecha	22/03/2036	22/09/2035	22/03/2035	22/06/2034	22/12/2033	22/03/2033	22/09/2032	22/03/2032
Serie B										
Sin amort. opcional (1)	Vida media	años	7,01	6,53	6,14	5,73	5,39	5,08	4,80	4,53
		fecha	25/09/2025	03/04/2025	12/11/2024	13/06/2024	14/02/2024	24/10/2023	10/07/2023	02/04/2023
	Amortización Final	años	12,50	11,75	11,25	10,50	10,00	9,50	9,00	8,50
		fecha	22/03/2031	22/06/2030	22/12/2029	22/03/2029	22/09/2028	22/03/2028	22/09/2027	22/03/2027
Con amort. opcional (1)	Vida media	años	7,71	7,25	6,83	6,44	6,08	5,76	5,46	5,18
		fecha	09/06/2026	22/12/2025	22/07/2025	03/03/2025	22/10/2024	26/06/2024	07/03/2024	26/11/2023
	Amortización Final	años	17,76	17,25	16,50	16,01	15,25	14,75	14,25	13,75
		fecha	22/06/2036	22/12/2035	22/03/2035	22/09/2034	22/12/2033	22/06/2033	22/12/2032	22/06/2032
Serie C										
Sin amort. opcional (1)	Vida media	años	12,50	11,75	11,25	10,50	10,00	9,50	9,00	8,50
		fecha	21/03/2031	22/06/2030	22/12/2029	22/03/2029	21/09/2028	22/03/2028	22/09/2027	21/03/2027
	Amortización Final	años	12,50	11,75	11,25	10,50	10,00	9,50	9,00	8,50
		fecha	22/03/2031	22/06/2030	22/12/2029	22/03/2029	22/09/2028	22/03/2028	22/09/2027	22/03/2027
Con amort. opcional (1)	Vida media	años	21,16	20,45	19,78	19,13	18,51	17,91	17,32	16,75
		fecha	15/11/2039	02/03/2039	30/06/2038	06/11/2037	25/03/2037	15/08/2036	14/01/2036	19/06/2035
	Amortización Final	años	31,02	31,02	31,02	31,02	31,02	31,02	31,02	31,02
		fecha	22/09/2049	22/09/2049	22/09/2049	22/09/2049	22/09/2049	22/09/2049	22/09/2049	22/09/2049

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 dichas fechas 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.

RURAL HIPOTECARIO XII Fondo de Titulización de Activos

Europea de Titulización
Sociedad Gestora de Fondos de Titulización

Triggers cuantitativos / *Quantitative triggers*

Fecha de Pago / *Payment Date*	Actual / *Current*	**24.12.2018**
Fecha de Determinación / *Determination Date*	Actual / *Current*	**17.12.2018**
Fecha de Pago / *Payment Date*	Precedente / *Preceding*	**24.09.2018**
Fecha constitución Fondo / *Fund establishment date*		**04.11.2009**

					Fecha datos *Data date*	Valor / Importe *Value / Amount*	Cálculo Ratio *Ratio calculation*	Ratio (valor) *Ratio (value)*
1	**Datos para cálculo de disparadores** / *Data for Triggers calculation*							
1.1	**Datos: Préstamos Hipotecarios** / *Data: Mortgage Loans*							
	a	Saldo Vivo Préstamos Hipotecarios *Outstanding Balance Mortgage Loans*	(b + c + d)	Actual *Currently*	17.12.2018	408.955.136,34		
	b	Saldo Vivo Préstamos Morosos (no Dudosos) *Outstanding Balance Delinquent Mortgage Loans (Non-Doubtful)*	(>3 y <18 meses) *(>3 and <18 months)*	Actual *Currently*	17.12.2018	3.666.214,26	% (b / e)	0,896%
	c	Saldo Vivo Préstamos Hipotecarios no Morosos (no Dudosos) *Outstanding Balance Non-Delinquent Mortgage Loans (Non-Doubtful)*	(≤ 3 meses) *(≤3 months)*	Actual *Currently*	17.12.2018	405.286.624,16		
	d	Saldo Vivo Préstamos Hipotecarios Dudosos *Outstanding Balance Doubtful Mortgage Loans*	(≥18 meses) *(≥18 months)*	Actual *Currently*	17.12.2018	2.297,92		
	e	Saldo Vivo Préstamos Hipotecarios no Dudosos *Outstanding Balance Non-Doubtful Mortgage Loans*	(<18 meses) *(<18 months)*	Actual *Currently*	17.12.2018	408.952.838,42	% (e / f)	44,93%
	f	Saldo Vivo Préstamos Hipotecarios *Outstanding Balance Mortgage Loans*		Inicial *Initial*	04.11.2009	910.099.987,12		
	g	Retención para Amortización de las Series A, B y C *Series A, B & C Amortisation Withholding*	(D + e)	Actual *Currently*	24.12.2018	11.814.113,97		
	h	Fondos Disponibles aplicados para Amortización Series A, B y C *Available Funds applied for Amortization of Series A, B & C*			24.12.2018	11.814.113,97		
	i	Déficit de Amortización *Amortisation Deficiency*			24.12.2018	0,00		
	j	Saldo Vivo Acumulado de los Préstamos Dudosos			17.12.2018	22.714.840,40		
	k	Ingresos percibidos por reembolso de principal			17.12.2018	11.948.966,69		
1.2	**Datos: Emisión Bonos** / *Data: Bond Issue*							
	A	Saldo Principal Pendiente Serie A *Outstanding Principal Balance Series A*		Precedente *Preceding*	24.09.2018	374.511.399,84		
	B	Saldo Principal Pendiente Serie B *Outstanding Principal Balance Series B*		Precedente *Preceding*	24.09.2018	18.955.552,55	% (B / F)	4,505%
	C	Saldo Principal Pendiente Serie C *Outstanding Principal Balance Series C*		Precedente *Preceding*	24.09.2018	27.300.000,00	% (C / F)	6,488%
	F	Saldo Principal Pendiente Series A, B, C y D. *Outstanding Principal Balance Series A, B, C & D.*		Precedente *Preceding*	24.09.2018	420.766.952,39		
	G	Importe nominal emisión Serie A *Issue face amount Series A*		Inicial *Initial*	04.11.2009	862.200.000,00		
	H	Importe nominal emisión Serie B *Issue face amount Series B*		Inicial *Initial*	04.11.2009	20.500.000,00		
	I	Importe nominal emisión Serie C *Issue face amount Series C*		Inicial *Initial*	04.11.2009	27.300.000,00		
1.3	**Datos: Fondo de Reserva** / *Data: Cash Reserve*							
	l	Fondo de Reserva Requerido / *Required Cash Reserve*		Precedente / *Preceding*	24.09.2018	38.710.559,62		
	m	Fondo de Reserva Dotado/ *Provisioned Cash Reserve*		Precedente / *Preceding*		38.710.559,62		
	n	Fondo de Reserva Requerido / *Required Cash Reserve*		Actual / Currently	24.12.2018	37.623.669,43		
	ñ	Fondo de Reserva Dotado/ *Provisioned Cash Reserve*		Actual / Currently		37.623.669,43		

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* Saldo Vivo Ptmos Dudosos	17.12.2018	(j/f)	> 15,00%	2,50%	N
2.1.2	**Serie C** / *Series C* Saldo Vivo Ptmos Dudosos	17.12.2018	(j/f)	> 10,00%	2,50%	N
2.2	**Fondo de Reserva:** *Cash Reserve*					S/Y
2.2.1	**Condiciones de reduccion** *Cash Reserve reduction:*	24.12.2018	% D- (D-e)	> 9,20%	9,47%	S/Y
2.2.2	**Condiciones de no reduccion (solo aplica si 2.2.1 es S/Y) (*)** *Cash Reserve no reduction (*)*					
	(i) Morosos / Saldo Vivo no dudoso	17.12.2018	% (b / e)	> 1,00%	0,896%	N
	(ii) No dotacion	24.12.2018	(n-ñ)	< 0,00	0,00	N
	(iii) Margen medio	17.12.2018		=< 0,65	0,826835	N
	(v) Transcurridos 3 años	24.12.2018	04.11.2009	años/years < 3,00	9,14	N
2.3	**Amortización a Prorrata Series B y C** *Pro Rata Amortisation of Series B & C*					
2.3.0	**Condiciones comunes** / *Common conditions* (**)					S/Y
	(i) Fondo de Reserva en F.P. = Fondo de Reserva requerido	24.12.2018		= 0,00		S/Y
	(ii) Saldo Vivo Ph's no Dudosos > 10% Saldo Vivo inicial	24.12.2018		≥ 10,00%	44,93%	S/Y
2.3.1	**Serie B: condiciones particulares** / *Series B: particular conditions* (**)					S/Y
	(i) el Saldo de Principal Pendiente de la Serie B sea igual o mayor al 4,505%	24.12.2018		≥ 4,505%	4,505%	S/Y
	(ii) el Saldo Vivo de los Préstamos Morosos no exceda del 1,25%	24.12.2018		≤ 1,25%	0,896%	S/Y
2.3.2	**Serie C: condiciones particulares** / *Series C: particular conditions* (**)					N
	(i) el Saldo de Principal Pendiente de la Serie C sea igual o mayor al 6,000%	24.12.2018		≥ 6,000%	6,488%	S/Y
	(ii) el Saldo Vivo de los Préstamos Morosos no exceda del 0,75%	24.12.2018		≤ 0,75%	0,896%	N

(*) No procede reducción si se da alguna de las condiciones / *Do not proceed reduction if any condition concurs*

(**) Procede la reducción si se dan todas las condiciones

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*
	04/11/2009	% (a / g)	< 10,00%	44,94%	N

Anexo a las Cuentas Anuales del ejercicio 2018; Estados Financieros Públicos conforme a la Circular 2/2018 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

S.05.1

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XII 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); CAIXA RURAL DE CALLOSA D'EN SARRIA, COOPERATIVA DE CREDITO VALENCIANA (635400Q3SPCPIHXXGR35); CAJA RURAL DE EXTREMADURA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005212375); CAJA RURAL DE GIJON, SOCIEDAD COOPERATIVA ASTURIANA DE CREDITO (95980020140005480580); CAJA RURAL DE GRANADA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005220135); CAJA RURAL DE CASTILLA LA MANCHA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005552166); CAJA RURAL DEL SUR, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005375335); CAJA RURAL LA JUNQUERA DE CHILCHES, S. COOP. DE CREDITO V. (635400JGUDBXA9SJAT89). (Resto de entidades en notas explicativas)

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO A

	Situación actual 31/12/2018								Situación cierre anual anterior 31/12/2017								Hipótesis iniciales folleto/escritura							
Ratios (%)	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	1,91	0400	0,03	0420	0	0440	3,59	1380	2,04	1400	0,02	1420	0	1440	3,36	2380	2,32	2400	0,80	2420	90	2440	4
Certificados de transmisión de hipoteca	0381	0,31	0401	0	0421	0	0441	2,93	1381	1,41	1401	0	1421	0	1441	4,20	2381	2,32	2401	0,80	2421	90	2441	4
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	

S.05.1

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XII 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); CAIXA RURAL DE CALLOSA D'EN SARRIA, COOPERATIVA DE CREDITO VALENCIANA (635400Q3SPCPIHXXGR35); CAJA RURAL DE EXTREMADURA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005212375); CAJA RURAL DE GIJON, SOCIEDAD COOPERATIVA ASTURIANA DE CREDITO (95980020140005480580); CAJA RURAL DE GRANADA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005220135); CAJA RURAL DE CASTILLA LA MANCHA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005552166); CAJA RURAL DEL SUR, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005375335); CAJA RURAL LA JUNQUERA DE CHILCHES, S. COOP. DE CREDITO V. (635400JGUDBXA9SJAT89). (Resto de entidades en notas explicativas)

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	551	0467	199	0474	18	0481	0	0488	217	0495	34.944	0502	0	0509	35.161
De 1 a 3 meses	0461	136	0468	148	0475	13	0482	11	0489	172	0496	10.475	0503	0	0510	10.647
De 3 a 6 meses	0462	10	0469	27	0476	1	0483	2	0490	30	0497	1.002	0504	0	0511	1.032
De 6 a 9 meses	0463	8	0470	28	0477	1	0484	4	0491	33	0498	733	0505	0	0512	766
De 9 a 12 meses	0464	5	0471	137	0478	1	0485	1	0492	139	0499	273	0506	0	0513	412
Más de 12 meses	0465	12	0472	14	0479	0	0486	14	0493	28	0500	219	0507	0	0514	247
Total	0466	**722**	0473	**553**	0480	**34**	0487	**32**	0494	**619**	0501	**47.646**	0508	**0**	1515	**48.265**

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	551	0522	199	0529	18	0536	0	0543	217	0550	34.944	0557	0	0564	35.161	0571	101.477	0578	101.477	0584	34,65
De 1 a 3 meses	0516	136	0523	148	0530	13	0537	11	0544	172	0551	10.475	0558	0	0565	10.647	0572	26.877	0579	26.877	0585	39,61
De 3 a 6 meses	0517	10	0524	27	0531	1	0538	2	0545	30	0552	1.002	0559	0	0566	1.032	0573	2.609	0580	2.609	0586	39,56
De 6 a 9 meses	0518	8	0525	28	0532	1	0539	4	0546	33	0553	733	0560	0	0567	766	0574	1.549	0581	1.549	0587	49,45
De 9 a 12 meses	0519	5	0526	137	0533	1	0540	1	0547	139	0554	273	0561	0	0568	412	0575	1.088	0582	1.088	0588	37,87
Más de 12 meses	0520	12	0527	14	0534	0	0541	14	0548	28	0555	219	0562	0	0569	247	0576	2.128	0583	2.128	0589	11,61
Total	0521	722	0528	553	0535	34	0542	32	0549	619	0556	47.646	0563	0	0570	48.265	0577	135.728			0590	35,56

S.05.1

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XII 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); CAIXA RURAL DE CALLOSA D'EN SARRIA, COOPERATIVA DE CREDITO VALENCIANA (635400Q3SPCPIHXXGR35); CAJA RURAL DE EXTREMADURA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005212375); CAJA RURAL DE GIJON, SOCIEDAD COOPERATIVA ASTURIANA DE CREDITO (95980020140005480580); CAJA RURAL DE GRANADA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005220135); CAJA RURAL DE CASTILLA LA MANCHA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005552166); CAJA RURAL DEL SUR, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005375335); CAJA RURAL LA JUNQUERA DE CHILCHES, S. COOP. DE CREDITO V. (635400JGUDBXA9SJAT89). (Resto de entidades en notas explicativas)

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO C

	Principal pendiente					
Vida residual de los activos titulizados (miles de euros)	Situación actual 31/12/2018		Situación cierre anual anterior 31/12/2017		Situación inicial 03/11/2009	
Inferior a 1 año	0600	556	1600	382	2600	0
Entre 1 y 2 años	0601	1.078	1601	855	2601	190
Entre 2 y 3 años	0602	1.913	1602	1.737	2602	39
Entre 3 y 4 años	0603	2.618	1603	2.878	2603	186
Entre 4 y 5 años	0604	4.306	1604	3.422	2604	927
Entre 5 y 10 años	0605	42.954	1605	38.341	2605	19.215
Superior a 10 años	0606	352.539	1606	402.945	2606	889.543
Total	0607	**405.964**	1607	**450.560**	2607	**910.100**
Vida residual media ponderada (años)	0608	**17,11**	1608	**17,87**	2608	**24,64**

Antigüedad	Situación actual 31/12/2018		Situación cierre anual anterior 31/12/2017		Situación inicial 03/11/2009	
Antigüedad media ponderada (años)	0609	11,61	1609	10,64	2609	2,56

S.05.1

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XII 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); CAIXA RURAL DE CALLOSA D'EN SARRIA, COOPERATIVA DE CREDITO VALENCIANA (635400Q3SPCPIHXXGR35); CAJA RURAL DE EXTREMADURA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005212375); CAJA RURAL DE GIJON, SOCIEDAD COOPERATIVA ASTURIANA DE CREDITO (95980020140005480580); CAJA RURAL DE GRANADA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005220135); CAJA RURAL DE CASTILLA LA MANCHA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005552166); CAJA RURAL DEL SUR, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005375335); CAJA RURAL LA JUNQUERA DE CHILCHES, S. COOP. DE CREDITO V. (635400JGUDBXA9SJAT89). (Resto de entidades en notas explicativas)

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 03/11/2009			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
0% - 40%	0620	3.502	0630	161.089	1620	3.369	1630	159.809	2620	1.649	2630	109.611
40% - 60%	0621	2.124	0631	202.847	1621	2.332	1631	227.626	2621	2.436	2631	248.492
60% - 80%	0622	320	0632	41.138	1622	472	1632	59.384	2622	3.831	2632	496.257
80% - 100%	0623	6	0633	890	1623	23	1633	3.741	2623	329	2633	55.740
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
Total	0628	**5.952**	0638	**405.964**	1628	**6.196**	1638	**450.560**	2628	**8.245**	2638	**910.100**
Media ponderada (%)	0639	**42,90**	0649		1639	**45,01**	1649		2639	**61,99**	2649	

S.05.1

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XII 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); CAIXA RURAL DE CALLOSA D'EN SARRIA, COOPERATIVA DE CREDITO VALENCIANA (635400Q3SPCPIHXXGR35); CAJA RURAL DE EXTREMADURA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005212375); CAJA RURAL DE GIJON, SOCIEDAD COOPERATIVA ASTURIANA DE CREDITO (95980020140005480580); CAJA RURAL DE GRANADA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005220135); CAJA RURAL DE CASTILLA LA MANCHA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005552166); CAJA RURAL DEL SUR, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005375335); CAJA RURAL LA JUNQUERA DE CHILCHES, S. COOP. DE CREDITO V. (635400JGUDBXA9SJAT89). (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 03/11/2009	
Tipo de interés medio ponderado	0650	0,85	1650	1,02	2650	3,20
Tipo de interés nominal máximo	0651	5,50	1651	5,50	2651	7,38
Tipo de interés nominal mínimo	0652	0	1652	0	2652	1,59

S.05.1

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XII 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); CAIXA RURAL DE CALLOSA D'EN SARRIA, COOPERATIVA DE CREDITO VALENCIANA (635400Q3SPCPIHXXGR35); CAJA RURAL DE EXTREMADURA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005212375); CAJA RURAL DE GIJON, SOCIEDAD COOPERATIVA ASTURIANA DE CREDITO (95980020140005480580); CAJA RURAL DE GRANADA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005220135); CAJA RURAL DE CASTILLA LA MANCHA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005552166); CAJA RURAL DEL SUR, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005375335); CAJA RURAL LA JUNQUERA DE CHILCHES, S. COOP. DE CREDITO V. (635400JGUDBXA9SJAT89). (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 03/11/2009			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
Andalucía	0660	631	0683	51.033	1660	652	1683	56.235	2660	1.046	2683	128.177
Aragón	0661	405	0684	29.864	1661	428	1684	33.944	2661	639	2684	74.485
Asturias	0662	25	0685	3.514	1662	26	1685	3.977	2662	35	2685	6.968
Baleares	0663	1	0686	66	1663	2	1686	302	2663	3	2686	455
Canarias	0664	72	0687	7.280	1664	75	1687	8.167	2664	99	2687	14.846
Cantabria	0665		0688		1665		1688		2665		2688	
Castilla-León	0666	52	0689	3.966	1666	55	1689	4.310	2666	68	2689	7.618
Castilla La Mancha	0667	2.424	0690	146.050	1667	2.531	1690	162.437	2667	3.028	2690	304.494
Cataluña	0668	52	0691	4.721	1668	54	1691	5.201	2668	101	2691	12.984
Ceuta	0669		0692		1669		1692		2669		2692	
Extremadura	0670	78	0693	6.707	1670	81	1693	7.389	2670	98	2693	13.712
Galicia	0671	3	0694	287	1671	3	1694	299	2671	5	2694	588
Madrid	0672	320	0695	23.357	1672	335	1695	26.349	2672	420	2695	51.406
Melilla	0673		0696		1673		1696		2673		2696	
Murcia	0674	27	0697	2.361	1674	27	1697	2.536	2674	38	2697	4.895
Navarra	0675	50	0698	7.160	1675	53	1698	8.032	2675	67	2698	14.293
La Rioja	0676	64	0699	4.855	1676	65	1699	5.363	2676	91	2699	12.397
Comunidad Valenciana	0677	1.693	0700	105.154	1677	1.753	1700	115.883	2677	2.441	2700	247.331
País Vasco	0678	55	0701	9.589	1678	56	1701	10.136	2678	66	2701	15.451
Total España	0679	**5.952**	0702	**405.964**	1679	**6.196**	1702	**450.560**	2679	**8.245**	2702	**910.100**
Otros países Unión Europea	0680		0703		1680		1703		2680		2703	
Resto	0681		0704		1681		1704		2681		2704	
Total general	0682	**5.952**	0705	**405.964**	1682	**6.196**	1705	**450.560**	2682	**8.245**	2705	**910.100**

S.05.1

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XII 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); CAIXA RURAL DE CALLOSA D'EN SARRIA, COOPERATIVA DE CREDITO VALENCIANA (635400Q3SPCPIHXXGR35); CAJA RURAL DE EXTREMADURA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005212375); CAJA RURAL DE GIJON, SOCIEDAD COOPERATIVA ASTURIANA DE CREDITO (95980020140005480580); CAJA RURAL DE GRANADA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005220135); CAJA RURAL DE CASTILLA LA MANCHA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005552166); CAJA RURAL DEL SUR, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005375335); CAJA RURAL LA JUNQUERA DE CHILCHES, S. COOP. DE CREDITO V. (635400JGUDBXA9SJAT89). (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 03/11/2009			
	Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE	
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	0710	0,73			1710	0,69			2710	0,50		
Sector	0711		0712		1711		1712		2711		2712	

S.05.2

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XII 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 A

(miles de euros)		Situación actual 31/12/2018					Situación cierre anual anterior 31/12/2017					Situación inicial 03/11/2009				
Serie	Denominación serie	Nº de pasivos emitidos		Nominal unitario (€)	Principal pendiente		Nº de pasivos emitidos		Nominal unitario (€)	Principal pendiente		Nº de pasivos emitidos		Nominal unitario (€)	Principal pendiente	
		0720		0721	0722		1720		1721	1722		2720		2721	2722	
ES0323976003	BONOSA		8.622	42.000		363.230		8.622	47.000		405.566		8.622	100.000		862.200
ES0323976011	BONOSB		205	90.000		18.423		205	100.000		20.500		205	100.000		20.500
ES0323976029	BONOSC		273	100.000		27.300		273	100.000		27.300		273	100.000		27.300
Total		0723	9.100		0724	408.953	1723	9.100		1724	453.366	2723	9.100		2724	910.000

S.05.2

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XII 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 B

(miles de euros)			Intereses						Principal pendiente		Total Pendiente	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas
Serie	Denominación serie	Grado de subordinación	Índice de referencia	Margen	Tipo aplicado	Intereses Acumulados	Intereses impagados	Serie devenga intereses en el periodo	Principal no vencido	Principal impagado		
		0730	0731	0732	0733	0734	0735	0742	0736	0737	0738	0739
ES0323976003	BONOSA	NS	Euribor 03 meses	0,30	0	0	0	NO	363.230	0	363.230	0
ES0323976011	BONOSB	S	Euribor 03 meses	0,50	0,19	1	0	NO	18.423	0	18.424	0
ES0323976029	BONOSC	S	Euribor 03 meses	0,70	0,39	2	0	NO	27.300	0	27.302	0
Total						0740 3	0741 0		0743 408.953	0744 0	0745 408.956	0746 0

	Situación actual 31/12/2018		Situación cierre anual anterior 31/12/2017		Situación inicial 03/11/2009	
Tipo de interés medio ponderado de las obligaciones y otros valores emitidos (%)	0747	0,03	0748	0,03	0749	1,18

S.05.2

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XII 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 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	
ES0323976003	BONOSA		11.282		498.970		0		39.905		11.286		456.634		0		39.904
ES0323976011	BONOSB		532		2.077		9		1.477		0		0		9		1.442
ES0323976029	BONOSC		0		0		26		2.475		0		0		25		2.371
Total		0754	11.814	0755	501.047	0756	35	0757	43.857	1754	11.286	1755	456.634	1756	34	1757	43.717

S.05.2

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XII 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 D

				Calificación		
Serie	Denominación Serie	Fecha último cambio de calificación crediticia	Agencia de calificación crediticia (2)	Situación actual 31/12/2018	Situación cierre anual anterior 31/12/2017	Situación inicial 03/11/2009
		0760	0761	0762	0763	0764
ES0323976003	BONOSA	19/02/2018	FCH	A+	A+sf	n.c.
ES0323976003	BONOSA	28/06/2013	MDY	n.c.	n.c.	Aaa
ES0323976003	BONOSA	01/06/2018	DBRS	AA	AA(l)(sf)	n.c.
ES0323976011	BONOSB	18/12/2018	FCH	A+	A+sf	n.c.
ES0323976011	BONOSB	28/06/2013	MDY	n.c.	n.c.	A1
ES0323976029	BONOSC	18/12/2018	FCH	A+	BBB-sf	n.c.
ES0323976029	BONOSC	28/06/2013	MDY	n.c.	n.c.	Baa3

S.05.2

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XII 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 03/11/2009	
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	408.953	1771	453.366	2771	910.000
Total	0772	**408.953**	1772	**453.366**	2772	**910.000**
Vida residual media ponderada (años)	0773	**34,50**	1773	**35,50**	2773	**43,66**

S.05.3

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XII 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 03/11/2009	
1 Importe del Fondo de Reserva constituido (miles de euros)	0775	37.624	1775	41.860	2775	41.860
1.1 Importe mínimo del Fondo de Reserva (miles de euros)	0776	37.624	1776	41.860	2776	41.860
1.2 Porcentaje que representa el Fondo de Reserva constituido sobre el total de pasivos emitidos (%)	0777	9,20	1777	9,23	2777	4,60
1.3 Denominación de la contrapartida	0778	SGSE	1778	Citibank International LTD SE	2778	Banco Cooperativo
1.4 Rating de la contrapartida	0779	A (high)/A	1779	A (high)/A/A1	2779	A1
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	88,82	1792	89,46	2792	94,75
5 Importe máximo de riesgo cubierto por garantías financieras adquiridas (miles de euros)	0793		1793		2793	
5.1 Denominación de la contrapartida	0794		1794		2794	
5.2 Rating de la contrapartida	0795		1795		2795	
5.3 Rating requerido de la contrapartida	0796		1796		2796	

S.05.3

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XII 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 03/11/2009		
	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		-4.914		-5.646		1.898	
Total							0808	-4.914	0809	-5.646	0810	1.898	

S.05.3

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XII 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	Importe máximo del riesgo cubierto (miles de euros)						Valor en libros (miles de euros)						Otras características	
Naturaleza riesgo cubierto	Situación actual 31/12/2018		Situación cierre anual anterior 31/12/2017		Situación inicial 03/11/2009		Situación actual 31/12/2018		Situación cierre anual anterior 31/12/2017		Situación inicial 03/11/2009			
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			
Total	0827		1827		2827		0845		1845		2845		3845	

S.05.4

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XII 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

					Importe impagado acumulado				Ratio						Ref. Folleto	
Concepto	Meses impago		Días impago		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	2.431	7006	3.499	7009	0,60	7012	0,78	7015	0,90		
2. Activos Morosos por otras razones					7004	0	7007	0	7010	0	7013	0	7016	0		
Total Morosos					7005	2.431	7008	3.499	7011	0,60	7014	0,78	7017	0,90	7018	4,9,3,3 NOTA DE VALORES
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	7019	18	7020		7021	2	7024	2	7027	0	7030	0	7033	0		
4. Activos Fallidos por otras razones					7022	0	7025	0	7028	0	7031	0	7034	0		
Total Fallidos					7023	2	7026	2	7029	0	7032	0	7035	0	7036	4,9,3,3 NOTA DE VALORES

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

S.05.4

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XII 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
Amortización secuencial: series	0854	0858	1858	2858
Serie B	1,25	0,60	0,90	Nota de Valores 4.9.3.5
Serie C	0,75	0,60	0,90	Nota de Valores 4.9.3.5
Diferimiento/postergamiento intereses: series	0855	0859	1859	2859
Serie B	15	2,50	2,50	Módulo adicional a la Nota de Valores 3.4.6.2
Serie C	10	2,50	2,50	Módulo adicional a la Nota de Valores 3.4.6.2
No Reducción del Fondo de Reserva	0856	0860	1860	2860
FR	1	0,60	0,90	Módulo Adicional a la Nota Valores 3.4.2.2.3
OTROS TRIGGERS	0857	0861	1861	2861

Cuadro de texto libre

CUADRO C

Informe cumplimiento reglas de funcionamiento

Contiene
Información adicional
en fichero adjunto

S.05.5

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XII 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

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO A

Comisión	Contrapartida		Importe fijo (miles de euros)		Criterios determinación de la comisión				Máximo (miles de euros)		Minimo (miles de euros)		Periodidad 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	0,015	4862		5862	6	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	Comision Depositario

S.05.5

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XII 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

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 3.4.6.4

Derterminada por diferencia entre ingresos y gastos (miles de euros)		Fecha cálculo												Total
Ingresos y gastos del periodo de cálculo	0872	28/02/2018	31/05/2018	31/08/2018	30/11/2018									
Margen de intereses	0873	288	704	1.083	1.438									3.513
Deterioro de activos financieros (neto)	0874	-1	-4	3	3									1
Dotaciones a provisiones (neto)	0875	0	0	0	0									0
Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta	0876	0	-8	-7	-38									-53
Otros ingresos y gastos excepto comisión variable y repercusión de pérdidas (ganancias)	0877	-30	-65	-104	-147									-346
Total ingresos y gastos excepto comisión variable, impuesto sobre beneficios y repercusión de pérdidas (ganancias) (A)	0878	257	627	975	1.256									3.115
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	-257	-627	-975	-1.256									-3.115
Repercusión de pérdidas (+) (-)[(A)+(B)+(C)+(D)]	0882	0	0	0	0									0
Comisión variable pagada	0883	390	132	530	665									1.717
Comisión variable impagada en el periodo de cálculo	0884	1.197	1.435	1.253	869									

S.05.5

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XII 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

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:

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

Dª. Regina Gil Hernández

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

Dª. Pilar Villaseca Pérez en representación de Banco Cooperativo Español, S.A.

D. Arturo Miranda Martín en representación de Aldermanbury Investments Limited

Dª. 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 XII 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