

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

**IM SABADELL PYME 11, FONDO DE TITULIZACIÓN  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2021**

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A Intermoney Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., sociedad gestora de IM SABADELL PYME 11, FONDO DE TITULIZACIÓN:

### Informe sobre las cuentas anuales

---

#### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de IM SABADELL PYME 11, FONDO DE TITULIZACIÓN (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

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

---

#### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

## Cuestiones clave de la auditoría

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

### *Pérdidas por deterioro de los activos titulizados*

---

**Descripción** En la nota 6 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas se detalla la cartera de activos titulizados al 31 de diciembre de 2021, que representa la práctica totalidad del activo del Fondo a dicha fecha. El Fondo instrumenta dichos activos como colateral de los bonos de titulización emitidos, cuya amortización, dada la naturaleza del Fondo, se establece en función de los flujos de caja (capital e intereses) de los activos titulizados, para lo que es necesario considerar las correcciones de valor por deterioro de los citados activos. Para la estimación del deterioro de la cartera de activos titulizados, los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han utilizado determinadas hipótesis, detalladas en la nota 3 de la memoria adjunta. Por todo lo indicado anteriormente, consideramos que la estimación del deterioro de los activos titulizados es una cuestión clave en nuestra auditoría.

### **Nuestra respuesta**

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

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

### *Fondo de reserva*

---

**Descripción** De acuerdo con lo establecido en el folleto de emisión, el Fondo debe disponer de un remanente de tesorería, denominado "Fondo de Reserva", al objeto de cubrir desfases en los flujos de tesorería que puedan afectar a su liquidez. En la nota 7 de la memoria adjunta, se detallan las exigencias y criterios que, en cada fecha de pago, debe cumplir dicho Fondo de Reserva, así como el importe de Fondo de Reserva exigido y el efectivamente constituido en cada fecha de pago. La constitución de este Fondo de Reserva es un hecho significativo al objeto de evaluar si el Fondo está cumpliendo con los flujos de caja previstos y, por tanto, con el calendario de amortización estimado de los bonos que constituyen su pasivo. Por todo lo indicado anteriormente, consideramos que el mantenimiento del Fondo de Reserva por el importe exigido es una cuestión clave en nuestra auditoría.

---

**Nuestra  
respuesta**

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

- ▶ Hemos realizado comprobaciones del cumplimiento del orden de prelación de pagos establecido en el folleto de emisión del Fondo, a partir de las liquidaciones realizadas durante el ejercicio.
- ▶ Hemos comprobado la existencia mediante procedimientos de confirmación de terceros y cotejo con extracto bancario de un saldo de tesorería afectado como Fondo de Reserva.
- ▶ Hemos comprobado el nivel del Fondo de Reserva requerido, según se detalla en la nota 7.

---

**Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, 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 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

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

Los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

---

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

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

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

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

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

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

También proporcionamos a los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

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

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

## Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

---

### Informe adicional para los administradores de la Sociedad Gestora

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo de fecha 8 de abril de 2022.

---

### Periodo de contratación

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo celebrado el 27 de septiembre de 2021 nos nombró como auditores por un periodo de un año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

Con anterioridad, fuimos designados por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo para el periodo de un año y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.



ERNST & YOUNG, S.L.

2022 Núm. 01/22/02887

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

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



---

José Carlos Hernández Barrasús  
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° 17469)

8 de abril de 2022



**CLASE 8.ª**



006088782

**IM SABADELL PYME 11,  
FONDO DE TITULIZACIÓN**



**CLASE 8.ª**



006088783

## ÍNDICE

### A. CUENTAS ANUALES

#### 1. ESTADOS FINANCIEROS

- Balance de situación a 31 de diciembre
- Cuenta de pérdidas y ganancias
- Estado de Flujos de Efectivo
- Estado de ingresos y gastos

#### 2. BASES Y PRINCIPIOS CONTABLES

- (1) Naturaleza y actividad
- (2) Bases de presentación de las cuentas anuales
- (3) Principios contables y normas de valoración aplicados
- (4) Errores y cambios en las estimaciones contables

#### 3. INFORMACIÓN FINANCIERA

- (5) Riesgos asociados a instrumentos financieros
- (6) Gastos de constitución en transición
- (7) Activos financieros
- (8) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
- (9) Pasivos financieros
- (10) Liquidaciones intermedias

#### 4. OTRA INFORMACIÓN

- (11) Situación fiscal
- (12) Otra información
- (13) Hechos posteriores

#### 5. ANEXOS:

- Estados S05.1, S05.2, S05.3, S05.5 y S.06.

### B. INFORME DE GESTIÓN Y ESTADOS S05.4



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
BREVES DESCRIPCIÓN



006088784

## **BALANCE DE SITUACIÓN**



CLASE 8.<sup>a</sup>



006088785

## IM SABADELL PYME 11, FONDO DE TITULIZACIÓN

### Balance de Situación a 31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		31.12.2021	31.12.2020
<b>ACTIVO</b>			
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>I. Activos financieros a largo plazo</b>	<b>6</b>	-	<b>358.612</b>
Activos titulizados		-	351.460
Préstamos a PYMES		-	8.197
Activos dudosos-principal		-	-
Activos dudosos-interés y otros		-	(1.045)
Correcciones de valor por deterioro de activos		-	-
Derivados		-	-
Otros activos financieros		-	-
Valores representativos de deuda		-	-
<b>II. Activos por impuesto diferido</b>		-	-
<b>III. Otros activos no corrientes</b>		-	-
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>448.808</b>	<b>277.633</b>
<b>IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>			
<b>V. Activos financieros a corto plazo</b>	<b>6</b>	<b>348.663</b>	<b>172.814</b>
Activos titulizados			
Préstamos a PYMES		325.427	150.278
Activos dudosos-principal		53.822	46.746
Activos dudosos-interés y otros		-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos		(41.977)	(40.011)
Intereses y gastos devengados no vencidos		93	137
Intereses vencidos e impagados		72	132
Derivados		-	-
Otros activos financieros		-	-
Valores representativos de deuda		-	-
Deudores y otras cuentas a cobrar		11.226	15.532
<b>VI. Ajustes por periodificaciones</b>		-	-
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>7</b>	<b>100.145</b>	<b>104.819</b>
Tesorería		100.145	104.819
Otros activos líquidos equivalentes		-	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>448.808</b>	<b>636.245</b>



**CLASE 8.ª**



006088786

## IM SABADELL PYME 11, FONDO DE TITULIZACIÓN

### Balance de Situación a 31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		31/12/2021	31.12.2020
<b>PASIVO</b>			
<b>A) PASIVO NO CORRIENTE</b>		-	<b>389.080</b>
<b>I. Provisiones a largo plazo</b>		-	-
Provisión por margen de intermediación		-	-
<b>II. Pasivos financieros a largo plazo</b>	<b>8</b>	-	<b>389.080</b>
Obligaciones y otros valores emitidos		-	-
Series no subordinadas		-	4.541
Series subordinadas		-	332.500
Deudas con entidades de crédito		-	-
Préstamos subordinados		-	52.039
Derivados		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
<b>III. Pasivos por impuesto diferido</b>		-	-
<b>B) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>448.808</b>	<b>247.165</b>
<b>IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b>		-	-
<b>V. Provisiones a corto plazo</b>		-	-
<b>VI. Pasivos financieros a corto plazo</b>	<b>8</b>	<b>402.712</b>	<b>209.260</b>
Obligaciones y otros valores emitidos		-	-
Series no subordinadas		8.147	193.794
Series subordinadas		332.500	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		32	1.624
Intereses vencidos e impagados		-	1.318
Deudas con entidades de crédito		-	-
Préstamos subordinados		62.025	11.700
Intereses y gastos devengados no vencidos		8	8
Intereses vencidos e impagados		-	804
Derivados		-	-
Otros pasivos financieros		-	12
<b>VII. Ajustes por periodificaciones</b>	<b>10</b>	<b>46.096</b>	<b>37.905</b>
Comisiones		-	-
Comisión sociedad gestora		2	2
Comisión administrador		1	2
Comisión agente de pagos		-	-
Comisión variable		46.057	37.865
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Otras comisiones		9	9
Otros		27	27
<b>C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE E INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>			
<b>VIII. Activos financieros disponibles para la venta</b>		-	-
<b>IX. Coberturas de flujos de efectivo</b>		-	-
<b>X. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos</b>		-	-
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>448.808</b>	<b>636.245</b>



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
RENTAS



006088787

## **CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**



CLASE 8.<sup>a</sup>



006088788

## IM SABADELL PYME 11, FONDO DE TITULIZACIÓN

### Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2021 y 2020

	Miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
<b>1. Intereses y rendimientos asimilados</b>	<b>11.038</b>	<b>17.972</b>
Activos Titulizados	11.038	17.972
Préstamos	-	-
Otros activos financieros	-	-
<b>2. Intereses y cargas asimilados</b>	<b>(1.732)</b>	<b>(3.122)</b>
Obligaciones y otros valores emitidos	(1.439)	(2.752)
Deudas con entidades de crédito	(293)	(370)
Otros pasivos financieros	-	-
<b>3. Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>A) MARGEN DE INTERESES</b>	<b>9.306</b>	<b>14.850</b>
<b>4. Resultado de operaciones financieras (neto)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>5. Diferencias de cambio (neto)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>6. Otros ingresos de explotación</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	<b>(8.385)</b>	<b>(8.977)</b>
Servicios exteriores	-	-
Servicios de profesionales independientes	-	-
Tributos	-	-
Otros gastos de gestión corriente	-	-
Comisión de sociedad gestora	(76)	(87)
Comisión administrador	(50)	(73)
Comisión variable	(8.192)	(8.750)
Comisión del agente de pagos	(8)	(7)
Otras comisiones del cedente	-	-
Otros gastos	(59)	(60)
<b>8. Deterioro de activos financieros (neto)</b>	<b>(921)</b>	<b>(7.869)</b>
<b>9. Dotaciones a provisiones (neto)</b>	<b>(921)</b>	<b>(7.869)</b>
Deterioro neto de Derechos de Crédito	(921)	(7.869)
<b>10. Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>11. Repercusión de otras pérdidas (ganancias)</b>	<b>-</b>	<b>1.996</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>12. Impuesto sobre beneficios</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



006088789

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO



CLASE 8.<sup>a</sup>



006088790

## IM SABADELL PYME 11, FONDO DE TITULIZACIÓN

### Estado de Flujos de Efectivo al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota	Miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>9.796</b>	<b>24.581</b>
<b>1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones</b>	<b>5.683</b>	<b>16.999</b>
Intereses cobrados de los activos titulizados	6 11.141	18.216
Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos	8 (4.361)	(1.217)
Cobros por operaciones de derivados de cobertura	-	-
Intereses cobrados de otros activos financieros	-	-
Intereses pagados por deudas con entidades de crédito	(1.097)	-
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	-	-
<b>2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo</b>	<b>10 (194)</b>	<b>(228)</b>
Comisiones pagadas a la sociedad gestora	(76)	(88)
Comisiones pagadas por administración de activos titulizados	(51)	(74)
Comisiones pagadas al agente de pagos	(8)	(7)
Comisiones variables pagadas	-	-
Otras comisiones	(59)	(59)
<b>3. Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo</b>	<b>4.307</b>	<b>7.810</b>
Pagos por garantías financieras	-	-
Cobros por garantías financieras	-	-
Pagos por operaciones de derivados de cobertura	-	-
Cobros por operaciones de derivados de negociación	-	-
Otros pagos de explotación	-	-
Otros cobros de explotación	6.2 4.307	7.810
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSIÓN/ FINANCIACIÓN</b>	<b>(14.470)</b>	<b>(41.702)</b>
<b>4. Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización</b>	-	-
<b>5. Flujos de caja por adquisición de activos financieros</b>	-	-
<b>6. Flujos de caja netos por amortizaciones</b>	<b>9 (12.756)</b>	<b>(41.702)</b>
Cobros por amortización ordinaria	126.552	176.666
Cobros por amortización anticipada	35.051	39.166
Cobros por amortización previamente impagada	15.829	22.855
Cobros por amortización de activos previamente clasificados como fallidos	-	-
Cobros netos procedentes de activos recibidos por ejecución de garantías	-	-
Pagos por amortización de obligaciones y otros valores emitidos	(190.188)	(280.389)
<b>7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo</b>	<b>(1.714)</b>	-
Cobros por concesiones de préstamos o disposiciones de préstamos	-	-
Pagos por amortización de préstamos o créditos	(1.714)	-
Cobros Activos Titulizados pendientes ingreso	-	-
Administraciones públicas – Pasivo	-	-
<b>C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>(4.674)</b>	<b>(17.122)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo.	7 104.819	121.941
Efectivo o equivalentes al final del periodo.	7 100.145	104.819



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
Tributos y Recargos



006088791

## **ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**



CLASE 8.ª



006088792

## IM SABADELL PYME 11, FONDO DE TITULIZACIÓN

### Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos a 31 de diciembre de 2021 y 2020

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
<b>1. Activos financieros disponibles para la venta</b>		
Ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>2. Cobertura de los flujos de efectivo</b>		
Ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>3. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos</b>		
Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance del 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	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (1+2+3)</b>	<u>-</u>	<u>-</u>



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
REGISTRO DE MARCAS



006088793

**MEMORIA**



**CLASE 8.ª**



006088794

## **IM SABADELL PYME 11, FONDO DE TITULIZACIÓN**

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

### **1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD**

#### **a) Constitución y objeto social**

IM SABADELL PYME 11, FONDO DE TITULIZACIÓN (en adelante el Fondo) se constituyó mediante escritura pública el 15 de diciembre de 2017, agrupando inicialmente Préstamos a Pymes por importe de 1.900.000 miles de euros de los que 377.143 miles de euros tienen garantía hipotecaria y 1.522.857 miles de euros son préstamos sin garantía de hipoteca inmobiliaria. Los préstamos con garantía hipotecaria se cedieron mediante Certificados de Transmisión Hipotecaria por importe de 377.143 miles de euros. Con la misma fecha se emitieron Bonos de Titulización, por importe de 1.900.000 miles de euros, siendo la fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los intereses de los Bonos el 20 de diciembre de 2017.

Con fecha 14 de diciembre de 2017, la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó y registró 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 los Activos Titulizados que se derivan de préstamos hipotecarios y préstamos sin garantía hipotecaria cedidos por Banco Sabadell, S.A., en el momento de su constitución y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos que emite, el Préstamo para Gastos Iniciales, el Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo.

El único objeto del Fondo es la transformación de los Derechos de Crédito que adquirió de la entidad cedente en valores de renta fija homogéneos estandarizados, y por consiguiente, susceptibles de negociación en mercados de valores organizados.

#### **b) Duración del Fondo**

El Fondo se extinguirá en los siguientes supuestos:

- al amortizarse íntegramente de los Derechos de Crédito que agrupa;
- al amortizarse íntegramente los Bonos emitidos;



**CLASE 8.ª**



006088795

- una vez concluido el procedimiento de liquidación anticipada; que se podrá iniciar dicho procedimiento:
  - i) cuando el Saldo Nominal Pendiente de los Activos No Fallidos sea inferior al 10% del saldo inicial de los Derechos de Crédito a la Fecha de Constitución del Fondo y sea posible la liquidación de todas las obligaciones pendientes con los titulares de los Bonos;
  - ii) cuando, a juicio de la Sociedad Gestora, concurran circunstancias excepcionales tales como la existencia de una modificación en la normativa o desarrollos legislativos complementarios, haya un cambio en las regulaciones fiscales aplicables al Fondo o el establecimiento de obligaciones de retención o demás situaciones que de modo permanente pudieran afectar al Fondo;
  - iii) Obligatoriamente, (i) en el supuesto previsto en el artículo 33 de la Ley 5/2015, que establece la obligación de liquidar anticipadamente el Fondo en el caso de que hubieran transcurrido cuatro (4) meses desde que tuviera lugar un evento determinante de la sustitución forzosa de la Sociedad Gestora, por ser ésta declarada en concurso de acreedores, o (ii) en el supuesto de que fuera revocada la autorización de la Sociedad Gestora prevista en el artículo 27 de la Ley 5/2015, sin que en ninguno de los dos puntos (i) y (ii) anteriores se hubiese encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión del Fondo;
  - iv) En la Fecha de Pago que preceda en al menos seis (6) meses a la Fecha Final del Fondo;
  - v) En el supuesto de que la Sociedad Gestora cuente con el consentimiento y la aceptación expresa de todos los titulares de los Bonos de todas las Series y de todos los que mantengan contratos en vigor con el Fondo, tanto en relación al pago de las cantidades que dicha Liquidación Anticipada implique como en relación al procedimiento en que deba ser llevada a cabo.
  - vi) En caso de una Amortización Opcional de Banco de Sabadell, ejercitable a partir del 20 de marzo de 2022.
- en cualquier caso, en la Fecha Final del Fondo (20 de junio de 2057), que será la Fecha de Pago inmediatamente siguiente a aquella en la que hubieran transcurrido cuarenta y dos (42) meses desde la mayor Fecha de Vencimiento de los Activos.



**CLASE 8.ª**



006088796

**c) Insolvencia del Fondo**

En caso de insolvencia del Fondo se aplicará el orden general de prelación de pagos establecido en su escritura de constitución.

**d) Gestión del Fondo**

De acuerdo con la Ley 5/2015, la gestión del Fondo está encomendada de forma exclusiva a sociedades gestoras de fondos de titulización, quienes a su vez tienen en este cometido su objeto social exclusivo.

Intermoney Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. es la gestora del Fondo actividad por la que recibe una comisión periódica anual, que se devengará trimestralmente en cada fecha de pago, igual a una parte fija de 12.500 euros más una parte variable igual a una cuarta parte del 0,005% sobre el Saldo Nominal Pendiente de los Activos en cada Fecha de Pago inmediatamente anterior. No obstante, dicha comisión, no podrá ser superior a 40.000 euros en cada Fecha de Pago. Asimismo en cada fecha de pago recibirá 250 euros por la presentación de las plantillas “loan to loan” del Banco Central europeo y en caso de modificaciones posteriores en la Escritura de constitución cobrará entre 5.000 y 15.000 euros.

Adicionalmente pagó una comisión inicial a la Sociedad Gestora de 75.000 euros.

**e) Administrador de los derechos de crédito**

Banco Sabadell, S.A. percibe una comisión que se devengará trimestralmente en cada Fecha de Pago, igual 0,01%, impuestos incluidos en su caso, sobre el Saldo Nominal Pendiente de los Activos en la fecha de pago inmediatamente anterior.

**f) Agente de pagos**

El agente de pagos percibe una comisión en cada fecha de pago de los Bonos, igual a 7.500 euros anuales pagaderos en cada Fecha de Pago.

**h) Normativa legal**

El Fondo está regulado conforme a:

**(i) La escritura de constitución del Fondo.**



**CLASE 8.ª**



006088797

- (ii) Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial. En el Título III de esta ley se regula el régimen jurídico de las titulaciones y adicionalmente deroga el Real Decreto 926/1998 y los artículos de la Ley 19/1992 que hacían referencia a fondos de titulación hipotecaria y sus sociedades gestoras.
- (iii) Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, en lo referente a su supervisión, inspección y sanción.
- (iv) La Circular 2/2016, de 20 de abril, de la CNMV sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los fondos de titulación. Esta Circular, que se publicó en el B.O.E. de 30 de abril de 2016 y entró en vigor el día siguiente a su publicación, derogó a la Circular 2/2009, de 25 marzo, de la CNMV que regulaba los mismos aspectos.
- (v) Demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

**i) Régimen de tributación**

El Fondo se encuentra sometido al tipo general del Impuesto sobre Sociedades. La actividad no se encuentra sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido.

**2. BASES DE PRESENTACIÓN**

**a) Imagen fiel**

Las Cuentas Anuales comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria, de la que forman parte los estados financieros públicos S.05.1, S.05.2, S.05.3, S.05.5 y el apartado correspondiente a las notas explicativas del estado S.06 que se recogen como Anexo I. Las Cuentas Anuales se han obtenido de los registros contables del Fondo y, junto con el Informe de gestión, han sido formuladas aplicando las normas y principios contables contenidos en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.



**CLASE 8.ª**



006088798

En cumplimiento de la legislación vigente, el Consejo de Administración de Intermoney Titulización, S.G.F.T, S.A. ha formulado estas cuentas anuales con el objeto de mostrar la imagen fiel del Fondo del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021. Estas cuentas, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Gestora, estimándose su aprobación sin cambios significativos.

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

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

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

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

**c) Comparación de la información**

Los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en las presentes cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior, por lo que, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2020 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2021 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2020.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.



**CLASE 8.ª**



006088799

**d) Agrupación de partidas**

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

**e) Elementos recogidos en varias partidas**

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

**f) Principios contables no obligatorios**

En la preparación de las presentes Cuentas Anuales, los Administradores de la Sociedad Gestora no han utilizado ningún principio contable no obligatorio.

**g) Efectos de la pandemia COVID-19 en la actividad del Fondo**

En relación con la situación derivada de la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19, desde el inicio de la pandemia se han producido impactos significativos en la economía española y mundial, que han llevado a un entorno económico incierto. A pesar de estos factores, debido a la estructura financiera del Fondo y a su actividad, los Estados Financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2021 no han sufrido, a fecha de formulación, un impacto significativo derivado de la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19. Sin embargo, al cierre de esta Memoria no se puede prever si esta crisis tendrá algún efecto en la evolución futura del Fondo.

### **3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS**

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

**a) Empresa en funcionamiento**

Al 31 de diciembre de 2021, se ha procedido a la reclasificación de la totalidad de los activos y pasivos del Fondo a corto plazo debido a que se estima que, durante el ejercicio 2022 se procederá a la liquidación anticipada del mismo, en los términos previstos en el apartado 5.1 (Liquidación Anticipada del Fondo) de la Escritura de Constitución del Fondo (ver Nota 1.b).



**CLASE 8.ª**



006088800

No obstante, dada la naturaleza de las actividades del Fondo y las condiciones del procedimiento de liquidación, por el que la cartera de préstamos será recomprada por el cedente por su valor contable, el Consejo de Administración de Intermoney Titulización S.G.F.T., S.A. ha considerado que sigue siendo adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, pues la aplicación de los principios de empresa en liquidación no daría un resultado diferente.

**b) Reconocimiento de ingresos y gastos**

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

**c) Corriente y no corriente**

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

**d) Activos dudosos**

El valor en libros de los epígrafes de “Activos dudosos – principal” y “Activos dudosos – intereses” recogen el importe total de los activos titulizados que cuentan con algún importe vencido por principal, intereses o gastos pactados contractualmente, con más de tres meses de antigüedad, así como aquéllos que presentan dudas razonables sobre su reembolso total (principal e intereses) en los términos pactados contractualmente. También se incluyen en esta categoría los importes de todas las operaciones del Fondo con un mismo deudor cuando los saldos calificados como dudosos como consecuencia de impagos sean superiores al 25 % de los importes pendientes de cobro.

Se consideran activos fallidos aquellos activos titulizados, vencidos o no, para los que después de un análisis individualizado se considera remota su recuperación y procede darlos de baja del activo. El importe de los activos fallidos obtenido de conformidad con lo establecido en el folleto del Fondo se recoge en el estado S.05.4 Cuadro A que se adjunta en el Informe de Gestión.



**CLASE 8.ª**



006088801

#### **e) Activos financieros**

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

- Préstamos y partidas a cobrar

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

En esta categoría se incluyen los derechos de crédito que dispone el Fondo en cada momento.

##### Valoración inicial

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

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

##### Valoración posterior

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

#### **f) Intereses y gastos devengados no vencidos**

En este epígrafe del activo se incluye la periodificación de los ingresos financieros derivados de los Derechos de Crédito, determinados de acuerdo con el tipo de interés efectivo, que aún no han sido cobrados.

Así mismo en el epígrafe del pasivo se incluye la periodificación de los costes financieros derivados de los Bonos de Titulización, que aún no han sido pagados calculados de acuerdo con el tipo de interés efectivo.



**CLASE 8.ª**



006088802

### **g) Pasivos financieros**

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

- **Débitos y partidas y pagar**

En esta categoría se clasifican, principalmente, aquellos pasivos financieros emitidos por el Fondo, con el fin de financiar la adquisición de activos financieros, es decir, los Bonos de Titulización emitidos por el Fondo.

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

#### Valoración inicial

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

Se consideran costes directamente atribuibles a las emisiones los costes incurridos en la Fecha de Constitución del Fondo que se relacionan en el apartado 6 de la Nota de Valores del Folleto de Emisión.

No obstante, lo señalado en los párrafos anteriores, los débitos con vencimiento no superior a tres meses y que no tengan un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo sea totalmente inmaterial. En estos casos no se registrarán ingresos o gastos por los intereses devengados.

#### Valoración posterior

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



**CLASE 8.ª**



006088803

No obstante lo anterior, los débitos con vencimiento no superior a tres meses que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

#### Repercusión de pérdidas a los pasivos financieros

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

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

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

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

La reversión de las pérdidas repercutidas a los pasivos financieros, que se produzca cuando el Fondo obtenga beneficios en el periodo se realiza en el orden inverso al establecido anteriormente para la repercusión de pérdidas, terminando por el Comisión variable periodificado.

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

#### Cancelación

La cancelación o baja del pasivo se podrá realizar, una vez dado de baja el activo afectado.



**CLASE 8.ª**



006088804

#### **h) Ajustes por periodificación**

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

#### **i) Impuesto sobre Sociedades**

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

#### **j) Garantías financieras**

Se consideran garantías financieras los contratos que exige que el emisor efectúe pagos específicos para reembolsar al acreedor por la pérdida en la que incurre cuando un deudor específico incumpla su obligación de pago de acuerdo con las condiciones, originales o modificadas, de un instrumento de deuda, con independencia de su forma jurídica que puede ser, entre otras, la de fianza, aval financiero, contrato de seguro o derivado de crédito.

#### Valoración inicial

Un contrato de garantía financiera es aquél que exige que el emisor efectúe pagos específicos para reembolsar al acreedor por la pérdida en la que incurre cuando un deudor específico incumpla su obligación de pago de acuerdo con las condiciones, originales o modificadas, de un instrumento de deuda, con independencia de su forma jurídica, que puede ser, entre otras, la de fianza, aval financiero, contrato de seguro o derivado de crédito.

Los contratos de garantía relacionados con el riesgo de crédito, tanto si el Fondo compra o vende protección, que no satisfagan los criterios del apartado anterior se tratarán como instrumentos financieros derivados. Entre este tipo de contratos se incluirán tanto aquellos en los que la ejecución de la garantía no requiera, como condición necesaria para el pago, que el tenedor esté expuesto y haya incurrido en una pérdida por haber impagado el deudor cuando correspondía según las condiciones del activo financiero garantizado, como en los contratos en los que la ejecución de la garantía dependa de los cambios en una calificación crediticia específica o en un índice crediticio.



CLASE 8.<sup>a</sup>



006088805

- Contratos de garantía financiera emitidos por el Fondo

Un contrato de garantía financiera emitido por el Fondo se reconocerá en la partida de Otros pasivos financieros – Garantías financieras por su valor razonable más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles a su emisión. Inicialmente, salvo evidencia en contrario, el valor razonable de los contratos de garantía financiera emitidos a favor de un tercero no vinculado, dentro de una transacción aislada en condiciones de independencia mutua, será la prima recibida más, en su caso, el valor actual de los flujos de efectivo a recibir, utilizando un tipo de interés similar al que se hubiera concedido financiación, activos financieros para el Fondo, a la contraparte con similar plazo y riesgo, y, simultáneamente, se reconocerá como un crédito en el activo en la partida Otros activos financieros – Otros el valor actual de los flujos de efectivo futuros pendientes de recibir, utilizando el tipo de interés anteriormente citado.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los contratos de garantía financiera emitidos se valorarán de acuerdo con los siguientes criterios:

- El valor de las comisiones o primas a recibir por garantías financieras se actualizará registrando las diferencias en la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso financiero.
- El valor de los contratos de garantía financiera que no se hayan clasificado como dudosos será el importe inicialmente reconocido en el pasivo menos la parte imputada a la cuenta de pérdidas y ganancias linealmente a lo largo de la vida esperada de la garantía o con otro criterio siempre que éste refleje más adecuadamente la percepción de los beneficios y riesgos económicos de la garantía.

La Sociedad Gestora clasificará como dudoso un contrato de garantía financiera cuando el deudor presente impagos de principal, intereses o gastos pactados contractualmente del activo financiero garantizado, con una antigüedad superior a tres meses o bien cuando existan dudas razonables respecto al reembolso total (principal e intereses), por el deudor, en los términos pactados contractualmente del activo financiero garantizado. Dicha clasificación implicará la reclasificación del importe reconocido en Otros pasivos financieros – Garantías financieras a la partida de Provisión garantías financieras, valorándose a partir de ese momento con arreglo a lo indicado en la Nota I de Deterioro del valor de los activos financieros, para la determinación de la provisión por deterioro. Los resultados de dicha valoración se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo que resulten en la partida de Dotación provisión por garantías financieras.



**CLASE 8.ª**



006088806

- Contratos de garantía financiera adquiridos por el Fondo

Un contrato de garantía financiera adquirido por el Fondo, que cumpla con los criterios de definición de garantía financiera, se reconocerá en la partida Otros activos financieros - Garantías por su valor razonable más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. En el inicio el valor razonable de los contratos de garantía financiera adquiridos por el Fondo será la prima pagada más, en su caso, el valor actual de los flujos de efectivo futuros pendientes de pago que se reconocerá en el pasivo en la partida Otros pasivos financieros - Otros.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los contratos de garantía financiera adquiridos se valorarán de acuerdo con los siguientes criterios:

- El valor de las comisiones o primas a pagar en el pasivo por garantías financieras se actualizará registrando las diferencias en la cuenta de pérdidas y ganancias como un gasto financiero.
- El valor de los contratos de garantía financiera será el importe inicialmente reconocido en el activo menos la parte imputada a la cuenta de pérdidas y ganancias linealmente a lo largo de la vida esperada de la garantía, o con otro criterio siempre que éste refleje más adecuadamente el consumo de los beneficios y riesgos económicos de la garantía.

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

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

- Derechos de crédito

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



**CLASE 8.ª**



006088807

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

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

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

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

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

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



**CLASE 8.ª**



006088808

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

- Tratamiento general

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

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

Si no ha sido posible identificar las operaciones que realizan las personas físicas en su calidad de empresarios se les aplicarán a todas sus operaciones los porcentajes establecidos para el resto de deudores.

- Operaciones con garantía inmobiliaria

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

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



**CLASE 8.ª**



006088809

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

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

La Sociedad Gestora ajusta, al alza o a la baja, el importe que resulte de aplicar lo previsto en los apartados anteriores cuando dispone de evidencias objetivas adicionales sobre el deterioro de valor de los activos. Las operaciones de importe significativo para el Fondo se analizan individualmente. No obstante, durante los ejercicios 2021 y 2020 no se ha realizado ajustes que impliquen una cobertura diferente a la determinada con arreglo a los apartados anteriores.



**CLASE 8.ª**



006088810

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

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

La Entidad ha calculado el deterioro de los ejercicios 2021 y 2020 de los activos financieros del Fondo al cierre del ejercicio, habiendo aplicado los porcentajes de cobertura en vigor a dicha fecha.

#### **D) Comisión variable**

Se define la “Comisión variable” como un importe igual a la diferencia positiva entre los ingresos y los pagos realizados por el Fondo en cada Fecha de Pago de acuerdo al Orden de Prelación de Pagos.

En caso de existir comisiones u otro tipo de retribución variable, como consecuencia de la intermediación financiera, que se determine por la diferencia positiva entre los ingresos y los gastos devengados por el Fondo en el periodo, el importe de la misma se registrará y liquidará conforme se estipula en los apartados siguientes de la presente norma.

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



**CLASE 8.ª**



006088811

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

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

Cuando, de acuerdo con el folleto o la escritura de constitución, el cálculo de la retribución variable se determine de forma distinta a la establecida en el segundo párrafo, la retribución variable devengada de acuerdo con las condiciones contractuales se registrará como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del Fondo. La diferencia entre la totalidad de ingresos y gastos del periodo, incluyendo la propia comisión variable:

- Cuando resulte negativa se repercutirá, en primer lugar, contra la “Comisión variable – Ajustes por periodificaciones” de periodos anteriores, y el importe restante será repercutido a los pasivos emitidos por el Fondo, comenzando por el pasivo más subordinado.
- Cuando sea positiva se utilizará en primer lugar para detraer las pérdidas de periodos anteriores que hubieran sido repercutidas a los pasivos del Fondo. El importe positivo que resulte tras dicha detracción se registrará como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del Fondo en la partida de «Comisión Variable – gastos de explotación» con cargo a la partida de «Comisión variable – Ajustes por periodificaciones».



**CLASE 8.ª**



006088812

#### **m) Provisiones y pasivos contingentes**

Se consideran provisiones las obligaciones actuales del Fondo, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, que se encuentran claramente especificadas en cuanto a su naturaleza a la fecha de los estados financieros, pero resultan indeterminadas en cuanto a su importe o momento de cancelación, al vencimiento de las cuales y para cancelarlas, el Fondo espera que deberá desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos. Dichas obligaciones pueden surgir por los aspectos siguientes:

- Una disposición legal o contractual.
- Una obligación implícita o tácita, cuyo nacimiento se sitúa en una expectativa válida creada por el Fondo frente a terceros respecto de la asunción de ciertos tipos de responsabilidades. Tales expectativas se crean cuando el Fondo acepta públicamente responsabilidades, se derivan de comportamientos pasados o de políticas empresariales de dominio público.
- La evolución prácticamente segura de la regulación en determinados aspectos, en particular, proyectos normativos de los que el Fondo no podrá sustraerse.

Son pasivos contingentes las obligaciones posibles del Fondo, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya existencia está condicionada a que ocurra o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Fondo. Los pasivos contingentes incluyen las obligaciones actuales del Fondo cuya cancelación no sea probable que origine una disminución de recursos que incorporan beneficios económicos o cuyo importe, en casos extremadamente raros, no pueda ser cuantificado con la suficiente fiabilidad.

Las provisiones y los pasivos contingentes se califican como probables cuando existe mayor verosimilitud de que ocurran que de lo contrario, posibles cuando existe menor verosimilitud de que ocurran que de lo contrario y remotos cuando su aparición es extremadamente rara.

La Sociedad Gestora incluye en las cuentas anuales del Fondo todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales sino que se informa sobre los mismos a no ser que se considere remota la posibilidad de que se produzca una salida de recursos que incorporen beneficios económicos.



**CLASE 8.ª**



006088813

Las provisiones se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las originan y son estimadas en cada cierre contable. Las mismas son utilizadas para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

#### **4. ERRORES Y CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES**

Durante el ejercicio 2021 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se ha producido ningún error, ni cambio en estimaciones contables, que por su importancia relativa fuera necesario incluir en las cuentas anuales del Fondo formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora.

#### **5. RIESGO ASOCIADO A INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

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

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

##### *Riesgo de mercado*

Este riesgo comprende principalmente los riesgos resultantes de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos, y de los tipos de cambio en los que están denominadas las masas patrimoniales.

- *Riesgo de tipo de interés*

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

- *Riesgo de tipo de cambio*

El Fondo no presenta riesgo de tipo de cambio a las fechas de referencia de las cuentas anuales al estar todos sus activos y pasivos referenciados al euro.



CLASE 8.<sup>a</sup>



006088814

### *Riesgo de liquidez*

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

Dada la estructura financiera del Fondo la exposición a este riesgo se encuentra mitigada. Los flujos de principal y de intereses que se reciben de los activos se utilizan para atender los compromisos en función del orden de prelación de pagos

### *Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito nace de la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de cada uno de los deudores de los Activos cedidos al Fondo.

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

Adicionalmente, el Fondo tiene contratadas operaciones financieras con terceros que también exponen al Fondo a incurrir en pérdidas en el caso de que la contraparte no sea capaz de atender sus compromisos. En este sentido, todas las contrapartes son entidades financieras y la propia estructura del Fondo establece mecanismos de protección como la sustitución de los mismos o la constitución de garantías adicionales en caso de rebajas de calificaciones crediticias de estas contrapartes.

## **5.1 Exposición total al riesgo de crédito:**

El siguiente cuadro muestra la exposición total al riesgo de crédito al cierre de los ejercicios 2021 y 2020:

	Miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Activos titulizados	337.437	515.894
Otros activos financieros	11.226	15.532
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	100.145	104.819
Total Riesgo	448.808	636.245



**CLASE 8.ª**



006088815

### Riesgo de amortización anticipada

El riesgo de amortización anticipada total o parcial, es trasladado a los bonistas ya que los flujos de caja que los títulos emitidos proporcionarán en el futuro dependerán directamente de los pagos que periódicamente realicen los deudores de los Préstamos Hipotecarios. En la medida que se produzcan pagos extraordinarios, por cancelaciones anticipadas, los flujos de caja podrán diferir de los esperados en el momento de la adquisición de los Activos titulizados.

### Estimación del valor razonable:

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad Gestora utiliza una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance. El valor razonable de las permutas de tipo de interés se calcula como el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad Gestora para instrumentos financieros similares.

Tanto los Derechos de Crédito como las Obligaciones y otros valores emitidos a 31 de diciembre de 2021 son a tipo variable, con revisión periódica de tipo de interés, por lo que su valor razonable como consecuencia de los movimientos de los tipos de interés de mercado no es significativamente diferente del registrado en el balance de situación adjunto.



CLASE 8.<sup>a</sup>



006088816

## Información sobre las concentraciones de riesgos

Características de la cartera:

	Inicial (2)	Total Cartera (1)	Cartera con impago + 90 días (1)	Cartera Fallida
<b>Datos Generales</b>				
Número de Préstamos	31.128	7.044	97	2.206
Número de Deudores	28.630	6.795	96	2.088
Saldo Pendiente	1.900.000.000	325.965.384	820.572	53.283.333
Saldo Pendiente No Vencido	1.900.000.000	324.974.574	580.315	5.851.675
Saldo Pendiente Medio	61.038	46.276	8.460	24.154
Mayor Préstamo	15.497.441	8.483.259	110.812	8.680.000
Antigüedad Media Ponderada (meses)	26	91	67	79
Vencimiento Medio Pond. (meses)	73	90	37	30
% sobre Saldo Pendiente		100%	0,25%	14,05%
	% sobre cartera Inicial (2)	% sobre Total Cartera (1)	% sobre Cartera con impago + 90 días (1)	% sobre Cartera Fallida
<b>Concentración por deudor</b>				
Mayor deudor	0,82%	2,60%	N.A.	N.A.
10 Mayor deudor	5,82%	15,29%	N.A.	N.A.
25 Mayor deudor	10,54%	24,73%	N.A.	N.A.
<b>Tipo de Interés</b>				
Fijo	68,34%	48,24%	84,50%	74,64%
Variable	31,66%	51,76%	15,50%	25,36%
Tipo Interés Medio Pond. (%)	3,15%	2,51%	5,93%	4,75%
Margen Medio Pond. (%)	1,89%	1,60%	4,51%	1,40%
<b>Distribución geográfica por garantía (3)</b>				
Cataluña	36,01%	40,65%	42,86%	33,62%
Madrid	9,82%	13,72%	4,76%	8,24%
Cdad Valenciana	11,73%	9,10%	11,99%	32,12%
Murcia	2,03%	1,87%	13,34%	2,57%
Otros	40,41%	34,66%	27,05%	23,45%
<b>Distribución por Sector industrial (CNAE)</b>				
Hoteles	4,78%	7,58%	3,02%	0,20%
Construcción y Reparación Naval	1,85%	2,12%	0%	0,83%
Construcción General de Inmuebles y Obras de Ingeniería Civil	0,97%	1,05%	16,10%	1,03%
Alquiler de Automóviles	1,82%	0,83%	0%	1,18%
Producción Agrícola	0,45%	0,69%	10,56%	0,69%
Alquiler de Bienes Inmobiliarios Por Cuenta Propia	1,72%	0,65%	0%	1,64%
Otros	88,41%	87,08%	70,32%	94,43%
<b>Tipo de Garantía</b>				
Hipotecarias	19,85%	50,36%	5,73%	23,2%
Otras garantías	80,15%	49,64%	94,27%	76,8%

(1) excluidos fallidos

(2) Situación de los préstamos en la Fecha de Constitución



CLASE 8.ª



006088817

### Transferencias de activos 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).

### Determinación de la eficacia de la cobertura

Con respecto a la información relativa a la valoración del swap del Fondo realizada por la Sociedad Gestora para dar cumplimiento a sus obligaciones en cuanto a la administración y representación de los Fondos de Titulización a los que representa al amparo de los términos y condiciones recogidos en la Escritura de Constitución de los mismos, la Sociedad Gestora manifiesta que:

- Dispone de la capacidad técnica necesaria y cuenta con personal cualificado para realizar los cálculos requeridos.
- Goza de la independencia necesaria respecto del Cedente para realizar la valoración de los derivados a efectos contables de manera objetiva.

### Coste medio para categoría de pasivo

Principales datos de pasivo (Datos en euros):

Bonos de titulización	Saldo inicial (fecha de emisión)	Saldo actual	Cupón vigente
Bono A	1.567.500.000,00	8.147.394,75	0,205%
Bono B	332.500.000,00	332.500.000,00	0,355%
Total	1.900.000.000,00	340.647.394,75	

Otros importes pendientes de pago del Fondo:

Préstamos Subordinados	Saldo Inicial	Saldo Pendiente	Cupón vigente
Préstamo Subordinado para el Fondo de reserva	93.100.000,00	62.024.670,94	0,455%
Préstamo Subordinado para los gastos iniciales	900.000,00	-	-
Total	94.000.000,00	62.024.670,94	



CLASE 8.ª



006088818

Fondo de Reserva	Importe
Importe inicial	93.100.000,00
Nivel Mínimo del Fondo de Reserva a 31/12/2021	93.100.000,00
Saldo del Fondo de Reserva a 31/12/2021	93.100.000,00

## 6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de la cartera de Activos Financieros a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros		
	No corriente	Corriente	Total
2021			
Derechos de crédito			
Certificados de Transmisión de Hipoteca	-	325.427	325.427
Activos dudosos-principal	-	53.822	53.822
Activos dudosos-intereses	-	-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	-	(41.977)	(41.977)
Intereses devengados no vencidos	-	93	93
Intereses vencidos e impagados	-	72	72
	-	337.437	337.437
Otros activos financieros			
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	11.226	11.226
	-	11.226	11.226
2020			
Miles de euros			
	No corriente	Corriente	Total
Derechos de crédito			
Certificados de Transmisión de Hipoteca	351.460	150.278	501.738
Activos dudosos-principal	8.197	46.746	54.943
Activos dudosos-intereses	-	-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(1.045)	(40.011)	(41.056)
Intereses devengados no vencidos	-	137	137
Intereses vencidos e impagados	-	132	132
	358.612	157.282	515.894
Otros activos financieros			
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	15.532	15.532
	-	15.532	15.532



CLASE 8.ª



006088819

## 6.1 Activos titulizados

En la fecha de constitución del Fondo la entidad cedente emitió Derechos de Crédito por un valor nominal de 1.900.000 miles de euros.

La cartera inicial de activos estaba compuesta de 29.883 préstamos sin garantía hipotecaria y 1.245 Préstamos con Garantía Hipotecaria los cuales se ceden mediante Certificados de Transmisión de Hipoteca, por un valor nominal de 1.522.857.149,88 euros y 377.142.850,12 euros respectivamente.

### 6.1.1 Detalle y movimiento de los Activos titulizados, para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

El movimiento de los derechos de crédito durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Saldo inicial del ejercicio	556.681	795.368
Adiciones	-	-
Amortización ordinaria	(126.552)	(176.666)
Amortización anticipada	(35.051)	(39.166)
Amortizaciones previamente impagadas	(15.829)	(22.855)
Saldo final cierre del ejercicio	379.249	556.681

### 6.1.2 Movimiento de los activos dudosos para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

El movimiento de los activos dudosos durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Saldo inicial del ejercicio	54.943	47.793
Altas	3.343	10.923
Bajas	(4.464)	(3.773)
Saldo final cierre del ejercicio	53.822	54.943



CLASE 8.<sup>a</sup>



006088820

### 6.1.3 Antigüedad de los activos dudosos a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020

Por antigüedad, a 31 de diciembre de 2021 y 2020, los activos dudosos se dividen en:

	Miles de euros	
	31.12.2021	
	Activo	Correcciones por deterioro
Hasta 6 meses	527	(201)
Entre 6 y 9 meses	1.117	(721)
Entre 9 y 12 meses	810	(753)
Más de 12 meses	51.368	(40.302)
Total	53.822	(41.977)

	Miles de euros	
	31.12.2020	
	Activo	Correcciones por deterioro
Hasta 6 meses	2.241	(648)
Entre 6 y 9 meses	1.676	(1.006)
Entre 9 y 12 meses	2.022	(1.876)
Más de 12 meses	49.004	(37.526)
Total	54.943	(41.056)

### 6.1.4 Movimiento de las correcciones de valor durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

El movimiento de las correcciones de valor durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Saldo inicial del ejercicio	(41.056)	(33.187)
Dotaciones	(4.207)	(10.289)
Recuperaciones	3.286	2.420
Saldo final cierre del ejercicio	(41.977)	(41.056)

A 31 de diciembre de 2021 la pérdida imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionada con los activos deteriorados fue de 921 miles de euros (31 de diciembre de 2020: 7.869 miles de euros) registrada en el epígrafe “Deterioro neto de activos titulizados”.



CLASE 8.ª



006088821

A 31 de diciembre de 2021, las correcciones de valor por deterioro de los Derechos de Crédito por aplicación del calendario de morosidad ascienden a 2.216 miles de euros (2020: 3.581 miles de euros) y por aplicación de otros conceptos han sido 39.761 miles de euros (2020: 37.475 miles de euros).

En el Estado S.05.1 (Cuadro D), incluido como Anexo en las presentes cuentas anuales se muestran la tasa de activos dudosos, al cierre del ejercicio actual (los conceptos de fallido y activo moroso que aparecen en el folleto de emisión del Fondo no coincide con la definición contable de dichos conceptos, por lo que en el cuadro anteriormente mencionado las tasas correspondientes al escenario inicial se han informado con las hipótesis de morosidad, tasa de fallidos y recuperación de fallidos consideradas para la estimación de flujos de los bonos recogidas en el Folleto de Emisión. La cartera cedida en el momento inicial no tenía impago superior a 90 días.).

#### 6.1.5 *Movimiento correspondiente a las condonaciones y devengo de los intereses de los Derechos de Crédito para los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2021 y 2020*

El movimiento de las condonaciones y devengo de los intereses de los Activos durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Intereses devengados	11.038	17.972
Intereses y rendimientos asimilados:	11.038	17.972
Intereses cobrados:	11.141	18.216
Intereses devengados no pagados al inicio del ejercicio:	(132)	(331)
Intereses devengados no pagados al cierre del ejercicio:	72	132
Intereses vencidos no pagados al inicio del ejercicio:	(137)	(180)
Intereses vencidos no pagados al cierre del ejercicio:	93	137
Redondeos	1	(2)
Intereses pendientes de cobro	165	269



**CLASE 8.ª**



006088822

### 6.1.6 Características principales de la cartera a 31 de diciembre de 2021 y 2020

Las características principales de la cartera a 31 de diciembre de 2021 y 2020 son las siguientes:

	31.12.2021	31.12.2020
Tasa de amortización anticipada	9,74%	14,59%
Tipo de interés medio de la cartera:	2,50%	2,98%
Tipo máximo de la cartera:	15,00%	15,00%
Tipo mínimo de la cartera:	<1%	<1%

### 6.1.7 Plazos de vencimiento del principal de los derechos de cobro del fondo a 31 de diciembre de 2021 y 2020

El desglose de este apartado a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Vida Residual	Miles de euros	
	2021	2020
Inferior a 1 año	50.232	46.480
De 1 a 2 años	41.282	82.183
De 2 a 3 años	51.631	69.923
De 3 a 5 años	41.906	113.598
De 5 a 10 años	103.472	118.404
Superior a 10 años	90.726	126.093
<b>Total</b>	<b>379.249</b>	<b>556.681</b>

La tabla anterior muestra la vida residual del principal de los derechos de cobro del fondo agrupado por el vencimiento del préstamo distinguiendo entre los importes que vencen en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio auditado, entre el sexto y el décimo año y el resto de los años hasta su vencimiento.

Los vencimientos estimados de los derechos de crédito por año a 31 de diciembre de 2021 y 2020, son los siguientes:

2021	Miles de euros						
	2022	2023	2024	2025	2026	2027 – 2031	Resto
Por principal	85.072	61.599	39.704	26.363	21.769	58.942	31.978
Impago de principal	53.822	-	-	-	-	-	-
Por intereses	6.222	4.829	3.482	2.685	2.158	5.854	2.971
<b>Total</b>	<b>145.116</b>	<b>66.428</b>	<b>43.186</b>	<b>29.048</b>	<b>23.927</b>	<b>64.796</b>	<b>34.949</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



006088823

2020	Miles de euros						
	2021	2022	2023	2024	2025	2026 – 2030	Resto
Por principal	150.278	99.883	68.267	42.925	28.134	77.708	42.740
Impago de principal	46.746	-	-	-	-	-	-
Por intereses	11.101	7.791	5.464	3.943	3.039	8.203	4.120
Total	<u>208.125</u>	<u>107.674</u>	<u>73.731</u>	<u>46.868</u>	<u>31.173</u>	<u>85.911</u>	<u>46.860</u>

En el Estado S.05.1 (Cuadro C), incluido como Anexo en las presentes Cuentas Anuales se muestra la vida residual de los activos cedidos al Fondo, sin incluir el importe de los derechos de crédito fallidos, distinguiendo entre los importes que vencen en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio auditado, entre el sexto y el décimo año y el resto de años hasta su vencimiento.

A 31 de diciembre de 2021 no se han realizado reclasificaciones de activos.

## 6.2 Deudores y otras cuentas a cobrar

A continuación se da el detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	Miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Deudores y otras cuentas a cobrar:		
Principal e intereses pendientes de cobro de los Activos titulizados que se liquiden durante el mes de enero del ejercicio siguiente:	11.226	15.532

## 7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de este epígrafe del activo del balance de situación a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es como sigue:

	Miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Cuenta de Tesorería	100.145	104.819
	<u>100.145</u>	<u>104.819</u>



**CLASE 8.ª**



006088824

Con fecha 15 de diciembre de 2017, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, abrió en Banco Sabadell, S.A., de conformidad con lo establecido en la Escritura de Constitución del Fondo, una cuenta bancaria denominada “Cuenta de Tesorería” a través de la cual se realizan en cada fecha de cobro, todos los ingresos que el Fondo deba recibir de la entidad cedente y a través de la cual son efectuados los pagos del Fondo.

La cuenta de tesorería no podrá tener saldo negativo en contra del Fondo, debiendo mantenerse los saldos en efectivo.

Conforme a los criterios de DBRS, el Fondo no podrá mantener depositado la tesorería del Fondo en una entidad bancaria con calificación inferior a BBB (not under review negative). Teniendo que trasladar los fondos de dicha cuenta a otra entidad que mantenga una calificación al menos igual a la descrita anteriormente.

El tipo de interés es igual a un tipo de interés anual variable trimestralmente igual al tipo de interés de referencia aplicable a los Bonos (EURIBOR a 3 meses), no siendo nunca inferior al 0%. El devengo de intereses es mensual y se liquida el último día hábil de cada periodo mensual.

Durante el ejercicio 2021 y el ejercicio 2020 no se han devengado intereses de la cuenta de tesorería, por lo que a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 no existen intereses devengados pendientes al cobro.

#### Fondo de Reserva

Con el objeto de permitir al Fondo hacer frente a sus obligaciones de pago y como mecanismo de mejora crediticia ante posibles pérdidas debidas a los Activos impagados, se constituye un Fondo de Reserva financiado mediante un préstamo subordinado (ver nota 8.2) concedido por Banco Sabadell S.A., depositado íntegramente en la Cuenta de Tesorería.

El Fondo de Reserva se constituyó en la Fecha de Desembolso con cargo al desembolso del Préstamo para Fondo de Reserva, por un importe de 93.100.000 euros, equivalente al 4,90% del Saldo del Principal Inicial de los Activos ("Importe Requerido del Fondo de Reserva Inicial"). Para cada Fecha de Pago, que sea distinta de la Fecha de Liquidación del Fondo, la Sociedad Gestora calculará el "Importe del Fondo de Reserva" como el mayor entre (i) cero (0) y (ii) la diferencia entre el Importe Requerido del Fondo de Reserva Inicial menos el importe acumulado de todas las Disposiciones del Fondo de Reserva en Fechas de Pago anteriores más el importe acumulado de todas las cantidades aplicadas en todas las Fechas de Pago anteriores para dotar el Importe Requerido del Fondo de Reserva Inicial.



CLASE 8.ª



006088825

La "Disposición del Fondo de Reserva" consistirá en un importe equivalente al menor de los siguientes conceptos:

- (i) El Importe del Fondo de Reserva; y
- (ii) la diferencia positiva entre (a) los importes debidos a impuestos y gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo y el interés devengado por los Bonos de la Serie A (y una vez estén totalmente amortizados, el interés devengado por los Bonos de la Serie B) y (b) los puntos (1), (2), (3) y (4) de los Recursos Disponibles descritos en el apartado 3.4.6 del Módulo Adicional del Folleto de emisión y en la Estipulación 19 de la Escritura de Constitución; y si la diferencia es negativa, entonces el valor será cero.

En cada Fecha de Pago, distinta de la Fecha de Liquidación, el Fondo de Reserva se aplicará para el pago del interés de los Bonos de la Serie A y, una vez se encuentren estos totalmente amortizados, al pago del interés de los Bonos de la Serie B. En la Fecha de Liquidación del Fondo, las cantidades del Fondo de Reserva formarán parte de los Recursos Disponibles en aras de realizar los pagos correspondientes, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos.

El Importe del Fondo de Reserva permanecerá depositado en la Cuenta de Tesorería, remunerada en los términos descritos en el Contrato de Agencia Financiera.

#### 7.1 Movimiento del Fondo de Reserva durante las Fechas de Pago del ejercicio a 31 de diciembre de 2021 y 2020

El movimiento del Fondo de Reserva durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Saldo inicial	93.100	93.100
Adiciones	-	-
Bajas	-	-
Saldo final	<u>93.100</u>	<u>93.100</u>



006088826

**CLASE 8.ª**

El movimiento del Fondo de Reserva durante las fechas de pago de los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

2021:

Fecha Pago	Importe Fondo Reserva Inicial	Nivel mínimo del F.R.	Disposición	Adiciones	Bajas	Importe Fondo Reserva Final
22/03/2021	-	93.100	-	-	-	-
21/06/2021	-	93.100	-	-	-	-
20/09/2021	-	93.100	-	-	-	-
20/12/2021	-	93.100	-	-	-	-

2020:

Fecha Pago	Importe Fondo Reserva Inicial	Nivel mínimo del F.R.	Disposición	Adiciones	Bajas	Importe Fondo Reserva Final
20/03/2020	-	93.100	-	-	-	-
20/06/2020	-	93.100	-	-	-	-
20/09/2020	-	93.100	-	-	-	-
20/12/2020	-	93.100	-	-	-	-

**8. PASIVOS FINANCIEROS**

La composición de Pasivos Financieros a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	Miles de euros		
	31.12.2021		
	Corriente	No corriente	Total
Obligaciones y otros valores emitidos			
Series no subordinadas	8.147	-	8.147
Series subordinadas	332.500	-	332.500
Intereses y gastos devengados no vencidos	32	-	32
Intereses vencidos e impagados	-	-	-
Deudas con Entidades de Crédito			
Préstamo Subordinado	62.025	-	62.025
Intereses y gastos devengados no vencidos	8	-	8
Intereses vencidos e impagados	-	-	-
Total	402.712	-	402.712



CLASE 8.ª



006088827

	Miles de euros		
	31.12.2020		
	Corriente	No corriente	Total
Obligaciones y otros valores emitidos			
Series no subordinadas	193.794	4.541	198.335
Series subordinadas	-	332.500	332.500
Intereses y gastos devengados no vencidos	1.624	-	1.624
Intereses vencidos e impagados	1.318	-	1.318
Deudas con Entidades de Crédito			
Préstamo Subordinado	11.700	52.039	63.739
Intereses y gastos devengados no vencidos	8	-	8
Intereses vencidos e impagados	804	-	804
<b>Total</b>	<b>209.248</b>	<b>389.080</b>	<b>598.328</b>

## 8.1 Obligaciones y otros valores emitidos

### 8.1.1 Las características principales de los Bonos en la Fecha de Constitución

Las características de los Bonos a fecha de constitución eran las siguientes:

	Serie A	Serie B
Número de Bonos	15.675	3.325
Valor Nominal	100.000 €	100.000 €
Balance Total	1.567.500.000 €	332.500.000 €
Frecuencia Pago de interés	Trimestral	Trimestral
Frecuencia Pago de principal	Trimestral	Trimestral
Fechas de pago	20 de marzo, junio, septiembre y diciembre	20 de marzo, junio, septiembre y diciembre
Fecha de inicio del devengo de intereses	15/12/2017	15/12/2017
Primera Fecha de Pago	20/03/2018	20/03/2018
Fecha final	20/06/2057	20/06/2057
Cupón	Variable	Variable
Índice de Referencia	Euribor a 3 Meses	Euribor a 3 Meses
Margen	0,75%	0,90%
Calificación inicial Moody's Investors Service	Aa3 (sf)	Caa3 (sf)
Calificación inicial DBRS Ratings Limited	A (High) (sf)	CCC (low) (sf)



**CLASE 8.ª**



006088828

Los Bonos están admitidos a cotización en AIAF, mercado secundario oficial organizado de valores, creado por la Asociación de Intermediarios de Activos Financieros. Los Bonos están representados por anotaciones en cuenta y están dados de alta en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) antiguo Servicio de Compensación y Liquidación de Valores.

El vencimiento de los bonos de todas las series se producirá en la fecha en que estén totalmente amortizados o en la fecha final del Fondo.

Las reglas concretas de amortización de los Bonos de todas las clases y series, se encuentran descritos en el apartado 9.9 de la Escritura de Constitución.

#### 8.1.2 *Movimiento de los Bonos durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2021 y 2020*

El movimiento de los Bonos durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2021	
	Serie A	Serie B
Saldo inicial del ejercicio	198.335	332.500
Adiciones	-	-
Amortizaciones	(190.188)	-
Saldo final cierre del ejercicio	8.147	332.500

	Miles de euros	
	31.12.2020	
	Serie A	Serie B
Saldo inicial del ejercicio	478.724	332.500
Adiciones	-	-
Amortizaciones	(280.389)	-
Saldo final cierre del ejercicio	198.335	332.500



CLASE 8.<sup>a</sup>



006088829

### 8.1.3 Intereses y cargas asimiladas-Obligaciones y otros valores emitidos

El epígrafe intereses y cargas asimiladas- Obligaciones y otros valores emitidos de la cuenta de pérdidas y ganancias a cierre de los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2021 y 2020 se desglosa como sigue:

	Miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Obligaciones y otros valores emitidos:	2.769	4.058
Intereses devengados no vencidos al cierre del ejercicio	32	1.624
Intereses pagados	4.361	1.217
Intereses devengados no vencidos al inicio del ejercicio	(1.624)	(101)
Intereses devengados no pagados	-	1.318

### 8.1.4 Tipos vigentes de las diferentes Series de Bonos

En el siguiente cuadro se muestran los tipos de interés aplicados al cierre de los ejercicios terminado a 31 de diciembre de 2021 y 2020 de cada uno de los bonos es el siguiente:

Bonos	Tipos aplicados	
	2021	2020
Bonos A	0,161%	0,209%
Bonos B	0,311%	0,359%

### 8.1.5 Calificación crediticia de los Bonos emitidos a 31 de diciembre de 2021 y 2020

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, el rating asignado por Moody's Investors Service y DBRS a las distintas Series de Bonos es el siguiente:

	2021	
	Moody's	DBRS
Serie A	AA (sf)	Aa3 (sf)
Serie B	BBB (low) (sf)	Ba2 (sf)
	2020	
	Moody's	DBRS
Serie A	Aa3 (sf)	A (high) (sf)
Serie B	B2 (sf)	B (high) (sf)



006088830

**CLASE 8.ª****8.1.6 Estimaciones de vencimientos de los Bonos del Fondo a 31 de diciembre de 2021 y 2020**

La estimación de los vencimientos futuros de los Bonos a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

BONOS (2021)		VENCIMIENTOS (AÑOS)						
		2022	2023	2024	2025	2026	2027-2031	RESTO
Serie A	Amortización	8.147	-	-	-	-	-	-
Serie A	Intereses	3	-	-	-	-	-	-
Serie B	Amortización	332.500	-	-	-	-	-	-
Serie B	Intereses	261	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>340.911</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

BONOS (2020)		VENCIMIENTOS (AÑOS)						
		2021	2022	2023	2024	2025	2026-2031	RESTO
Serie A	Amortización	193.794	4.541	-	-	-	-	-
Serie A	Intereses	249	2	-	-	-	-	-
Serie B	Amortización	-	114.658	217.842	-	-	-	-
Serie B	Intereses	1.197	1.030	373	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>195.240</b>	<b>120.231</b>	<b>218.215</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

La Sociedad Gestora ha estimado los flujos financieros utilizando las siguientes hipótesis en relación al comportamiento futuro de la cartera de activos cedidos al Fondo:

	2021	2020
Tasa de Amortización anticipada	9,530%	9,280%
Call	10,00%	10,00%
Tasa de fallidos	1,398%	1,00%
Tasa de recuperación	50,00%	50,00%
Tasa de impago	0,486%	0,667%

El cálculo de la vida media y de la duración de los Bonos esta significativamente ligado a la vida de los activos cedidos, la cual está influenciada, principalmente, por las hipótesis de tasas de amortización anticipada y de morosidad. Dichas tasas de amortización se formarán a partir de una variedad de factores (geográficos, estacionalidad, tipos de interés, etc.) que impiden su previsibilidad. No obstante, la Sociedad Gestora, ha realizado una estimación sobre la vida residual de los activos cedidos al Fondo (y consecuentemente del vencimiento de los Bonos) en el Estado S.05.1 (Cuadro C), incluido como Anexo dentro de las presentes Cuentas Anuales.



CLASE 8.ª



006088831

Adicionalmente, la Sociedad Gestora, ha preparado una estimación sobre la vida residual de los pasivos emitidos por el Fondo, dicha estimación se detalla en el Estado S.05.2 (Cuadro A), incluido como Anexo dentro de las presentes Cuentas Anuales.

## 8.2 Deudas con entidades de crédito

El desglose del epígrafe de Deudas con Entidades de Crédito a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Préstamos subordinados		
Préstamo para gastos iniciales	-	-
Préstamo para el Fondo de Reserva (Nota 7)	62.025	63.739
Intereses y gastos devengados no vencidos	8	8
Intereses devengados e impagados	-	804
Total	62.033	64.551

### 8.2.1 Movimiento de los préstamos subordinados

El movimiento de los préstamos subordinados durante los ejercicios terminado al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2021	
	Préstamo Subordinado para Gastos iniciales	Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva
Saldo Inicial	-	63.739
Adiciones	-	-
Amortización	-	(1.714)
Saldo Final	-	62.025



CLASE 8.ª



006088832

	Miles de euros	
	31.12.2020	
	Préstamo Subordinado para Gastos iniciales	Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva
Saldo Inicial	-	63.739
Adiciones	-	-
Amortización	-	-
Saldo Final	-	63.739

- “Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales” concedido por Banco Sabadell, S.A. por un importe total de 900 miles de euros. El importe de dicho préstamo se destinó al pago de los gastos iniciales del Fondo.
- “Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva” concedido por Banco Sabadell, S.A. por un importe total de 93.100 miles de euros. El importe de dicho préstamo se destinó a la dotación inicial del Fondo de Reserva.

La remuneración del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales se realiza sobre la base de un tipo de interés variable anual igual al tipo de interés de referencia de los Bonos más un margen del 1%. La amortización se realizará en cada Fecha de Pago, por un importe igual al remanente de los Recursos Disponibles, una vez atendidos todos los conceptos que resulten preferentes a éste establecidos en el Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

### 8.2.2 *Intereses y cargas asimiladas. Deudas con entidades de crédito*

El desglose del epígrafe a 31 de diciembre de 2021 y 2020 se detalla a continuación:

	Miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Deudas con entidades de crédito:		
Intereses pagados	1.097	-
Intereses devengados no vencidos al cierre del ejercicio	8	8
Intereses vencidos e impagados al cierre del ejercicio	-	804
Intereses devengados no vencidos al inicio del ejercicio	(8)	(12)
Intereses vencidos e impagados al inicio del ejercicio	(804)	(430)



006088833

**CLASE 8.ª****8.2.3 Estimaciones de vencimiento de los pasivos financieros**

En los siguientes cuadros se muestran los flujos financieros que se estiman generarán cada uno de los préstamos subordinados a 31 de diciembre de 2021 y 2020:

2021:

Clases de Préstamo		VENCIMIENTOS (AÑOS)						RESTO
		2022	2023	2024	2025	2026	2027-2029	
Préstamo subordinado para el Fondo de reserva	Amortización	62.025	-	-	-	-	-	-
Préstamo subordinado para el Fondo de reserva	Interés	64	-	-	-	-	-	-
Préstamo subordinado para los gastos iniciales	Amortización	-	-	-	-	-	-	-
Préstamo subordinado para los gastos iniciales	Interés	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>62.089</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

2020:

Clases de Préstamo		VENCIMIENTOS (AÑOS)						RESTO
		2021	2022	2023	2024	2025	2026-2029	
Préstamo subordinado para el Fondo de reserva	Amortización	11.700	5.949	46.090	-	-	-	-
Préstamo subordinado para el Fondo de reserva	Interés	276	229	105	-	-	-	-
Préstamo subordinado para los gastos iniciales	Amortización	-	-	-	-	-	-	-
Préstamo subordinado para los gastos iniciales	Interés	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>11.976</b>	<b>6.178</b>	<b>46.195</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

La Sociedad Gestora ha estimado los flujos financieros bajo las siguientes hipótesis sobre el comportamiento futuro de la cartera de activos cedidos al Fondo:

	31.12.2021	31.12.2020
Tasa de Amortización anticipada	9,530%	7,22%
Call	10,00%	10,00%
Tasa de fallidos	1,398%	2,74%
Tasa de impagos	0,486%	0,66%
Tasa de recuperación	50,00%	50,00%



006088834

CLASE 8.ª

## 9. LIQUIDACIONES INTERMEDIAS

El detalle de las liquidaciones de cobros y pagos habidas a lo largo de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 se presenta a continuación:

2021

<i>Liquidación de cobros y pagos del período</i>	<u>Real</u>
<u>Derechos de crédito clasificados en el Activo</u>	
Cobros por amortizaciones ordinarias	126.552
Cobros por amortizaciones anticipadas	35.051
Cobros por intereses ordinarios	9.629
Cobros por intereses previamente impagados	1.512
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	15.829
Otros cobros en especie	-
Otros cobros en efectivo	-
<u>Series emitidas clasificadas en el Pasivo (información serie a serie)</u>	
Pagos por amortización ordinaria (serie A)	(190.188)
Pagos por amortización ordinaria (serie B)	(251)
Pagos por intereses ordinarios (serie A)	(4.097)
Pagos por intereses ordinarios (serie B)	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (serie...)	-
Pagos por amortización previamente impagada (serie...)	-
Pagos por intereses previamente impagados (serie...)	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	(1.714)
Pagos por intereses de préstamos subordinados	(1.097)
Otros pagos del período	(207)



CLASE 8.<sup>a</sup>



006088835

2020

Liquidación de cobros y pagos del período

Real

Derechos de crédito clasificados en el Activo

Cobros por amortizaciones ordinarias	176.666
Cobros por amortizaciones anticipadas	39.166
Cobros por intereses ordinarios	15.509
Cobros por intereses previamente impagados	2.707
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	22.855
Otros cobros en especie	-
Otros cobros en efectivo	-

Series emitidas clasificadas en el Pasivo (información serie a serie)

Pagos por amortización ordinaria (serie A)	(280.389)
Pagos por amortización ordinaria (serie B)	-
Pagos por intereses ordinarios (serie A)	(1.217)
Pagos por intereses ordinarios (serie B)	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (serie...)	-
Pagos por amortización previamente impagada (serie...)	-
Pagos por intereses previamente impagados (serie...)	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	-
Otros pagos del período	-

El cuadro siguiente muestra una comparativa entre las tasas e hipótesis de los activos y pasivos en el momento inicial y el actual:

2021	Hipótesis momento inicial	Momento actual	2020
Tipo de interés medio de la cartera	3,15%	2,50%	2,74%
Tasa de amortización anticipada (%)	5,00%	9,74%	7,22%
Tasa de fallidos	1,00%	1,41%	2,74%
Tasa de recuperación de fallidos	50,00%	50,00%	50,00%
Tasa de morosidad	8,21%	0,25%	0,66%
Ratio saldo vivo/ Valor tasación	67,26%	52,04%	55,21%
Hipótesis de fecha de liquidación anticipada del fondo	20/09/2023	20/06/2022	20/03/2023

Nota: la CNMV recomienda que se recoja como tasa de Amortización anticipada en el momento inicial la primera de las Tasas de Amortización Anticipados recogidos en el Folleto. No obstante lo anterior, la Sociedad Gestora considera razonable que la tasa de amortización que debe incluirse es la tasa central de las estimaciones del Folleto, esto es 5,00%.



CLASE 8.<sup>a</sup>



006088836

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Fondo no presentaba impagados en ninguna de las diferentes series de Bonos en circulación.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Fondo no ha dispuesto de mejoras crediticias para hacer frente al pago de las series.

Durante el ejercicio de 2021 y 2020 el Fondo no ha abonado ningún importe al cedente en concepto de Comisión Variable del Fondo.

## 10. AJUSTES POR PERIODIFICACIONES DE PASIVO

La composición de este epígrafe del balance de situación a 31 diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Comisión Sociedad Gestora	2	2
Comisión administrador	1	2
Comisión agente de pagos	-	-
Comisión Variable	46.057	37.865
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	-	-
Otras comisiones	9	9
Otros (*)	27	27
	<u>46.096</u>	<u>37.905</u>

(\*) Se corresponde con el importe pendiente de gastos iniciales del fondo pendientes de pago.





**CLASE 8.ª**



006088838

Al amparo del artículo 57 q) del RD 2717/1998 de 18 de diciembre, el Fondo tiene la obligación de retener por interés a los bonistas las cantidades que en cada momento determine la regulación vigente. Dado que los bonos se encuentran representados en anotaciones en cuenta y son negociables en un mercado secundario oficial, el importe de dicha retención podrá ser devuelto al bonista en el caso de que éste acredite los requisitos determinados normativamente.

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

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

De conformidad con la Ley 2/2010, de 1 de marzo, en tanto no se establezcan reglamentariamente las normas relativas a la deducibilidad de las correcciones valorativas por deterioro de valor de los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado que posean los fondos de titulización hipotecaria y los fondos de titulización, son de aplicación a éstos los criterios establecidos para las entidades de crédito sobre la deducibilidad de la cobertura específica del riesgo de insolvencia de los clientes.

## **12. OTRA INFORMACIÓN**

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

Los instrumentos financieros han sido valorados a 31 de diciembre de 2021 y 2020 en base a los criterios recogidos en la nota 3 de estas cuentas anuales, los cuales no difieren de forma significativa del valor razonable de dichos instrumentos.

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y 2020 han sido 4 miles de euros.



**CLASE 8.ª**



006088839

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio

En la Nota 10 se incluyen las fechas de pago de las liquidaciones intermedias del ejercicio 2021. Adicionalmente, el periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2021 y 2020 no acumula un aplazamiento superior a la periodicidad del pago (60 días).

Acciones realizadas por las agencias de calificación

Durante el ejercicio 2021, Intermoney Titulización SGFT, S.A. ha tenido conocimiento de la revisión al alza de la calificación crediticia de los Bonos emitidos por el fondo de la serie A pasando de “A (high)(sf)” a “AA (sf)”; y de la serie B por DBRS Morningstar, pasando de “B (high) (sf)” a “BB (low)(sf)” y por Moody’s Investors Service, pasando de “B2 (sf)” a “Ba2 (sf)”.

### **13. HECHOS POSTERIORES**

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2021 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales no ha ocurrido ningún hecho que afecte o modifique significativamente la información contenida en las cuentas anuales.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
MARCAS DE PRODUCTOS



006088840

**ANEXO I**



CLASE 8.ª

Dirección General de Mercados  
Edison, 4, 28006 Madrid, España  
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

IM SABADELL PYME 11

S.05.1



Denominación Fondo: IM SABADELL PYME 11

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: INTERMONEY TITULIZACIÓN, S.G.F.T.,S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2021

Entidades cedentes de los activos titulizados: BANCO DE SABADELL

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO A

Ratios (%)	Situación actual 31/12/2021				Situación cierre anual anterior 31/12/2020				Hipótesis iniciales folleto/escritura							
	Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada	
Participaciones hipotecarias	0380		0400	0420	0440	1380	1400	1420	1440	2380	2400	2420	2440			
Certificados de transmisión de hipoteca	0381		0401	0421	0441	1381	1401	1421	1441	2381	2401	2421	2441			
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	14,19	0405	0425	0445	1385	1405	1425	1445	2385	2405	2425	2445	0	2445	
Préstamos a empresas	0386		0406	0426	0446	1386	1406	1426	1446	2386	2406	2426	2446			
Préstamos corporativos	0387		0407	0427	0447	1387	1407	1427	1447	2387	2407	2427	2447			
Cédulas territoriales	0388		0408	0428	0448	1388	1408	1428	1448	2388	2408	2428	2448			
Bonos de tesorería	0389		0409	0429	0449	1389	1409	1429	1449	2389	2409	2429	2449			
Deuda subordinada	0390		0410	0430	0450	1390	1410	1430	1450	2390	2410	2430	2450			
Créditos AAAPP	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			

006088841





**CLASE 8.ª**

Dirección General de Mercados  
Edison, 4, 28006 Madrid, España  
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

**IM SABADELL PYME 11**

S.05.1



Denominación Fondo: IM SABADELL PYME 11

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2021

Entidades cedentes de los activos titulizados: BANCO DE SABADELL

**INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS**

**CUADRO B**

Total Impagados (miles de euros)	Nº de activos		Importe Impagado				Intereses devengados en contabilidad		Intereses interrumpidos en contabilidad		Total	Principal pendiente no vencido		Deuda Total	Otros Importes	Deuda Total
	Principal pendiente vencido	Intereses devengados en contabilidad	Intereses interrumpidos en contabilidad	Principal pendiente vencido	Intereses devengados en contabilidad	Intereses interrumpidos en contabilidad	Principal pendiente no vencido	Otros Importes								
Hasta 1 mes	0460	897	0467	612	0474	46	0481	0	0488	658	0495	24.669	0502	0509	25.327	
De 1 a 3 meses	0461	188	0468	250	0475	26	0482	0	0489	276	0496	3.250	0503	0510	3.526	
De 3 a 6 meses	0462	67	0469	224	0476	0	0483	9	0490	233	0497	302	0504	0511	536	
De 6 a 9 meses	0463	79	0470	912	0477	0	0484	25	0491	936	0498	206	0505	0512	1.142	
De 9 a 12 meses	0464	57	0471	468	0478	0	0485	18	0492	486	0499	106	0506	0513	592	
Más de 12 meses	0465	2.073	0472	45.957	0479	0	0486	1.495	0493	47.452	0500	5.646	0507	0514	53.098	
Total	0466	3.361	0473	48.422	0480	73	0487	1.546	0494	50.041	0501	34.179	0508	0	1515	84.221

Impagados con garantía real (miles de euros)	Nº de activos		Importe Impagado				Intereses devengados en contabilidad		Intereses interrumpidos en contabilidad		Total	Principal pendiente no vencido		Deuda Total	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	Principal pendiente vencido	Intereses devengados en contabilidad	Intereses interrumpidos en contabilidad	Principal pendiente no vencido	Otros Importes												
Hasta 1 mes	80	0522	116	0529	19	0536	0	0543	135	0550	16.223	0557	0564	16.358	0571	35.425	0578	35.425	0584	46,18
De 1 a 3 meses	6	0523	15	0530	5	0537	0	0544	20	0551	773	0558	0565	793	0572	1.478	0579	1.478	0585	53,67
De 3 a 6 meses	1	0524	23	0531	0	0538	0	0545	24	0552	24	0559	0566	47	0573	1.091	0580	1.091	0586	4,34
De 6 a 9 meses	2	0525	202	0532	0	0539	4	0546	206	0553	0	0560	0567	206	0574	730	0581	730	0587	28,29
De 9 a 12 meses	1	0526	5	0533	0	0540	0	0547	5	0554	0	0561	0568	5	0575	49	0582	49	0588	10,89
Más de 12 meses	27	0527	6.924	0534	0	0541	178	0548	7.102	0555	5.232	0562	0569	12.334	0576	21.842	0583	21.842	0589	56,47
Total	117	0528	7.286	0535	24	0542	183	0549	7.493	0556	22.251	0563	0	0570	29.744	0577	60.615		0590	49,07

006088842





006088843

**CLASE 8.ª**

8.01.01.01.01

Dirección General de Mercados  
Edison, 4, 28006 Madrid, España  
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

IM SABADELL PYME 11

S.05.1
Denominación Fondo: IM SABADELL PYME 11
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: INTERMONEY TITULIZACION, S.G.F.T.,S.A.
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2021
Entidades cedentes de los activos titulizados: BANCO DE SABADELL

## INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

## CUADRO C

Vida residual de los activos titulizados (miles de euros)	Principal pendiente					
	Situación actual 31/12/2021		Situación cierre anual anterior 31/12/2020		Situación Inicial 14/12/2017	
Inferior a 1 año	0600	50.232	1600	46.481	2600	159.129
Entre 1 y 2 años	0601	41.282	1601	82.183	2601	101.256
Entre 2 y 3 años	0602	51.631	1602	69.923	2602	224.033
Entre 3 y 4 años	0603	27.766	1603	78.580	2603	242.485
Entre 4 y 5 años	0604	14.140	1604	35.017	2604	319.068
Entre 5 y 10 años	0605	103.472	1605	118.404	2605	560.198
Superior a 10 años	0606	90.726	1606	126.092	2606	293.831
Total	0607	379.249	1607	556.681	2607	1.900.000
Vida residual media ponderada (años)	0608	7,52	1608	6,85	2608	6,08

Antigüedad	Situación actual 31/12/2021		Situación cierre anual anterior 31/12/2020		Situación Inicial 14/12/2017	
Antigüedad media ponderada (años)	0609	7,44	1609	6,06	2609	2,16



CLASE 8.ª

Dirección General de Mercados  
Edison, 4, 28006 Madrid, España  
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

IM SABADELL PYME 11

S.05.1



Denominación Fondo: IM SABADELL PYME 11

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2021

Entidades cedentes de los activos titulizados: BANCO DE SABADELL

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO D

Importe pendiente activos titulizados / Valor garantía (miles de euros)	Situación actual 31/12/2021		Situación cierre anual anterior 31/12/2020		Situación inicial 14/12/2017	
	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente
0% - 40%	391	0630	44.209	41.432	199	29.036
40% - 60%	389	0631	81.395	88.720	406	92.809
60% - 80%	72	0632	36.500	49.890	487	178.184
80% - 100%	21	0633	11.047	24.357	97	45.679
100% - 120%	10	0634	1.954	1.233	29	24.935
120% - 140%	6	0635	1.139	2.358	16	2.920
140% - 160%	1	0636	268	481	2	410
superior al 160%	0	0637	0	0	9	3.169
Total	890	0638	176.511	208.469	1.245	377.143
Media ponderada (%)	52,80	0649	1639	55,31	66,89	2649



006088844



006088845

CLASE 8.ª



Dirección General de Mercados  
Edison, 4, 28006 Madrid, España  
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

IM SABADELL PYME 11

S.05.1
Denominación Fondo: IM SABADELL PYME 11
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: INTERMONEY TITULIZACION, S.G.F.T.,S.A.
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2021
Entidades cedentes de los activos titulizados: BANCO DE SABADELL

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO E

Tipos de Interés de los activos titulizados (%)	Situación actual 31/12/2021		Situación cierre anual anterior 31/12/2020		Situación Inicial 14/12/2017	
Tipo de interés medio ponderado	0650	2,82	1650	2,93	2650	3,15
Tipo de interés nominal máximo	0651	15	1651	15	2651	15
Tipo de interés nominal mínimo	0652	0	1652	0	2652	0



CLASE 8.<sup>a</sup>

Dirección General de Mercados  
Edison, 4, 28006 Madrid, España  
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

IM SABADELL PYME 11

S.05.1



Denominación Fondo: IM SABADELL PYME 11

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2021

Entidades cedentes de los activos titulizados: BANCO DE SABADELL

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO F

Distribución geográfica activos titulizados (miles de euros)	Situación actual 31/12/2021			Situación cierre anual anterior 31/12/2020			Situación inicial 14/12/2017		
	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente	
Andalucía	595	0683	15.081	1660	1683	22.597	2660	2683	
Aragón	243	0684	14.594	1661	1684	21.083	2661	2684	
Asturias	452	0685	13.316	1662	1685	20.478	2662	2685	
Baleares	202	0686	13.845	1663	1686	19.837	2663	2686	
Canarias	129	0687	11.285	1664	1687	17.860	2664	2687	
Cantabria	38	0688	1.554	1665	1688	3.866	2665	2688	
Castilla-León	312	0689	7.953	1666	1689	12.022	2666	2689	
Castilla La Mancha	162	0690	3.483	1667	1690	5.215	2667	2690	
Cataluña	3.568	0691	150.409	1668	1691	219.695	2668	2691	
Ceuta	7	0692	697	1669	1692	1.035	2669	2692	
Extremadura	0	0693	0	1670	1693	0	2670	2693	
Galicia	456	0694	22.532	1671	1694	37.683	2671	2694	
Madrid	953	0695	46.778	1672	1695	61.011	2672	2695	
Melilla	3	0696	48	1673	1696	67	2673	2696	
Murcia	368	0697	7.474	1674	1697	11.269	2674	2697	
Navarra	99	0698	5.885	1675	1698	9.660	2675	2698	
La Rioja	36	0699	536	1676	1699	971	2676	2699	
Comunidad Valenciana	1.208	0700	49.126	1677	1700	66.508	2677	2700	
País Vasco	419	0701	14.652	1678	1701	25.824	2678	2701	
<b>Total España</b>	<b>9.250</b>	<b>0702</b>	<b>379.249</b>	<b>1679</b>	<b>1702</b>	<b>556.681</b>	<b>2679</b>	<b>2702</b>	
Otros países Unión Europea		0703		1680	1703		2680	2703	
Resto		0704		1681	1704		2681	2704	
<b>Total general</b>	<b>9.250</b>	<b>0705</b>	<b>379.249</b>	<b>1682</b>	<b>1705</b>	<b>556.681</b>	<b>2682</b>	<b>2705</b>	



006088846



CLASE 8.<sup>a</sup>



006088847

Dirección General de Mercados  
Edison, 4, 28006 Madrid, España  
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

IM SABADELL PYME 11

S.05.1
Denominación Fondo: IM SABADELL PYME 11
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: INTERMONEY TITULIZACION, S.G.F.T.,S.A.
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2021
Entidades cedentes de los activos titulizados: BANCO DE SABADELL

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

Concentración	Situación actual 31/12/2021		Situación cierre anual anterior 31/12/2020		Situación inicial 14/12/2017		
	Porcentaje	CNAE	Porcentaje	CNAE	Porcentaje	CNAE	
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	0710	14,80	1710	10,54	2710	5,82	
	0711	7,58	1711	6,73	2711	4,78	
Sector		55.100		1712		2712	55.100





CLASE 8.<sup>a</sup>

Dirección General de Mercados  
Edison, 4, 28006 Madrid, España  
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

IM SABADELL PYME 11

S.05.2

Denominación Fondo: IM SABADELL PYME 11

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2021

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO A

Serie	Denominación serie	Situación actual 31/12/2021		Situación cierre anual anterior 31/12/2020		Situación inicial 14/12/2017	
		Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario (€)	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario (€)	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario (€)
ES0305309009	A	0720	15.675	1720	1721	2720	2721
			520		12.653		100.000
ES0305309017	B	3.325	100.000	15.675	100.000	15.675	100.000
			19.000	3.325	19.000	3.325	100.000
Total		0723	340.647	1723	340.647	2723	2724
			0724	19.000	1724	19.000	1.567.500
			0722	8.147	198.335	198.335	332.500
			0724	340.647	530.835	530.835	1.900.000



006088848





CLASE 8.ª

Dirección General de Mercados  
Edison, 4, 28006 Madrid, España  
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

IM SABADELL PYME 11

S.05.2

Denominación Fondo: IM SABADELL PYME 11

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: INTERMONEY TITULIZACION, S.G.F.I.,S.A.

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2021

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO B

Serie	Denominación serie	Grado de subordinación	Índice de referencia	Margen aplicado	Tipo aplicado	Intereses			Serie devenga intereses en el periodo	Principal pendiente		Total Pendiente	Correcciones de valor por reperusión de pérdidas
						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	
E50305309009	A	NS	Euribor a 3 Meses	0.75	0.16	0	0	SI	8.147	0	8.148		
E50305309017	B	S	Euribor a 3 Meses	0.90	0.31	32	0	SI	332.500	0	332.532		
Total						0740	0741	0	0743	0744	0745	0746	
						0740	0741	0	0743	0744	0745	0746	

Tipo de interés medio ponderado de las obligaciones y otros valores emitidos (%)		Situación actual 31/12/2021	Situación cliente anual anterior 31/12/2020	Situación Inicial 14/12/2017
		0,31	0,30	0
		0747	0748	0749



006088849



Dirección General de Mercados  
Edison, 4, 28006 Madrid, España  
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

**IM SABADELL PYME 11**

S.05.2

Denominación Fondo: IM SABADELL PYME 11

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: INTERMONEY TITULIZACION, S.G.F.I.,S.A.

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2021

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

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

**CUADRO C**

Serie	Denominación serie	Situación actual 31/12/2021				Situación período comparativo anterior 31/12/2020					
		Amortización principal		Intereses		Amortización principal		Intereses			
		Pagos del período 0750	Pagos acumulados 0751	Pagos del período 0752	Pagos acumulados 0753	Pagos del período 1750	Pagos acumulados 1751	Pagos del período 1752	Pagos acumulados 1753		
A	ES0305309009	35.017	1.559.353	22	10.372	50.780	1.369.165	144	10.120		
B	ES0305309017	0	0	298	6.655	0	0	0	2.558		
Total		0754	1.559.353	0756	17.027	1754	1.369.165	1756	144	1757	12.678



**CLASE 8.ª**



006088850



CLASE 8.ª



006088851

Dirección General de Mercados  
Edison, 4, 28006 Madrid, España  
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

IM SABADELL PYME 11

S.05.2
Denominación Fondo: IM SABADELL PYME 11
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: INTERMONEY TITULIZACIÓN, S.G.F.I., S.A.
Estados agregados: NO
Periodo de la declaración: 31/12/2021
Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO D

Serie	Denominación Serie	Fecha último cambio de calificación crediticia	Agencia de calificación crediticia (2)	Calificación		
				Situación actual 31/12/2021	Situación cierre anual anterior 31/12/2020	Situación Inicial 14/12/2017
E50305309009	A	08/04/2021	DBRS	AA (sf)	0763	0764
E50305309009	A	15/12/2017	MDY	Aa3 (sf)	A (high) (sf)	A (high) (sf)
E50305309017	B	08/06/2021	DBRS	BBB (low) (sf)	Aa3 (sf)	Aa3 (sf)
E50305309017	B	02/08/2021	MDY	Ba2 (sf)	B high (sf)	CCC (low) (sf)
						Caa3 (sf)





CLASE 8.ª



006088852

Dirección General de Mercados  
Edison, 4, 28006 Madrid, España  
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

IM SABADELL PYME 11

S.05.2

Denominación Fondo: IM SABADELL PYME 11

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Período de la declaración: 31/12/2021

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 31/12/2021	Situación cierre anual anterior 31/12/2020	Situación inicial 14/12/2017
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	1771	2771
Total	0772	1772	2772
Vida residual media ponderada (años)	0773	1773	2773
		3549	3649
			1.900.000
			1.900.000
			39,53





CLASE 8.ª

SECURIDAD

Dirección General de Mercados  
Edison, 4, 28006 Madrid, España  
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

IM SABADELL PYME 11

S.05.3



Denominación Fondo: IM SABADELL PYME 11

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2021

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO A

Información sobre las mejores crediticias del Fondo		Situación actual 31/12/2021	Situación cierre anual anterior 31/12/2020	Situación inicial 14/12/2017
1	Importe del Fondo de Reserva constituido (miles de euros)	93.100	93.100	2775
1.1	Importe mínimo del Fondo de Reserva (miles de euros)	93.100	93.100	2776
1.2	Porcentaje que representa el Fondo de Reserva constituido sobre el total de pasivos emitidos (%)	27,33	17,54	2777
1.3	Denominación de la contrapartida	IM SABADELL PYME 11	IM SABADELL PYME 11	2778
1.4	Rating de la contrapartida	0779	1779	0 2779
1.5	Importe requerido de la contrapartida	0780	1780	0 2780
2	Importe disponible de la línea/s de liquidez (miles de euros)	0781	1781	0 2781
2.1	Porcentaje que representa el importe disponible de la línea de liquidez sobre el total de pasivos emitidos (%)	0782	1782	0 2782
2.2	Denominación de la contrapartida	0783	1783	0 2783
2.3	Rating de la contrapartida	0784	1784	0 2784
2.4	Importe requerido de la contrapartida	0785	1785	0 2785
3	Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales (miles de euros)	0786	1786	0 2786
3.1	Porcentaje que representan los avales sobre el total de los pasivos emitidos (%)	0787	1787	0 2787
3.2	Denominación de la entidad avalista	0788	1788	0 2788
3.3	Rating del avalista	0789	1789	0 2789
3.4	Importe requerido del avalista	0790	1790	0 2790
4	Subordinación de series (S/N)	0791 S	1791 S	2791
4.1	Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total bonos (%)	0792 2,39	1792 37,16	2792
5	Importe máximo de riesgo cubierto por garantías financieras adquiridas (miles de euros)	0793	1793	0 2793
5.1	Denominación de la contrapartida	0794	1794	0 2794
5.2	Rating de la contrapartida	0795	1795	0 2795
5.3	Importe requerido de la contrapartida	0796	1796	0 2796



006088853



CLASE 8.ª

Dirección General de Mercados  
Edison, 4, 28006 Madrid, España  
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

IM SABADELL PYME 11

S.05.3

Denominación Fondo: IM SABADELL PYME 11  
Denominación del compartimento:  
Denominación de la gestora: INTERMONEY TUTILIZACION, S.G.F.T.,S.A.  
Estados agregados: NO  
Fecha: 31/12/2021

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO B

PERMUTAS FINANCIERAS	Contrapartida	Periodicidad liquidación	Importe a pagar por el fondo		Importe a pagar por la contrapartida		Valor razonable (miles de euros)			Otras características	
			Tipo de interés anual	Nocional	Tipo de interés anual	Nocional	Situación actual 31/12/2021	Situación cierre anual anterior 31/12/2020	Situación inicial 14/12/2017		
	0800	0801	0802	0803	0804	0805	0806	0806	0809	0810	3806
Total							0808				



006088854





CLASE 8.<sup>a</sup>

Dirección General de Mercados  
Edison, 4. 28006 Madrid, España  
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

IMI SABADELL PYME 11

S.05.3



Denominación Fondo: IMI SABADELL PYME 11

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: INTERMONEY TUTILIZACION, S.G.F.T.,S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2021

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO B

GARANTÍAS FINANCIERAS EMITIDAS Naturaleza riesgo cubierto	Importe máximo del riesgo cubierto (miles de euros)		Valor en libros (miles de euros)		Otras características		
	Situación actual 31/12/2021	Situación cierre anual anterior 31/12/2020	Situación inicial 14/12/2017	Situación actual 31/12/2021	Situación cierre anual anterior 31/12/2020	Situación inicial 14/12/2017	
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 titulación	0826	1826	2826	0844	1844	2844	3844
Total	0827	1827	2827	0845	1845	2845	3845



006088855



CLASE 8.ª

Dirección General de Mercados  
Edison, 4, 28006 Madrid, España  
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

IM SABADELL PYME 11

S.05.5



Denominación Fondo: IM SABADELL PYME 11

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: INTERMONEY TITULIZACION, S.G.F.I.,S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2021

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO A

Comisión	Contrapartida	Importe fijo (miles de euros)		Criterios de determinación de la comisión			Máximo (miles de euros)	Mínimo (miles de euros)	Periodicidad pago según folleto / escritura	Condiciones iniciales folleto / escritura emisión		Otras consideraciones
		13	0	Base de cálculo	% anual	7862				S		
Comisión sociedad gestora	0862 InterMoney Titulización, S.G.F.I., S.A.	1862		2862	0,005	SNPNE_FPA+SNPF_FPA	4862	5862	6862	7862	5	8862
Comisión administrador	0863 Banco de Sabadell, S.A.	1863		2863	0,010	SNPNE_FPA+SNPF_FPA	4863	5863	6863	7863	S	8863
Comisión del agente financiero/pagos	0864 Banco de Sabadell, S.A.	1864		2864	0		4864	5864	6864	7864	N	8864
Otras	0865 Otras	1865		2865			4865	5865	6865	7865		8865



006088856



CLASE 8.ª

Dirección General de Mercados  
Edison, 4, 28006 Madrid, España  
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

IM SABADELL PYME 11

5.05.5



Denominación Fondo: IM SABADELL PYME 11

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: INTERMONEY TITULIZACION, S.G.F.I.,S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2021

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO B

	Forma de cálculo	S
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	BANCO DE SABADELL
Capítulo folleto emisión (solo Fondos con folleto de emisión)	0871	



006088857

Determinada por diferencia entre ingresos y gastos (miles de euros)	Fecha cálculo					Total
	31/10/2021	30/11/2021	31/12/2021			
Ingresos y gastos del periodo de cálculo						
Margen de intereses	0	0	0	0	0	1.877
Detenoreo de activos financieros (neto)						1.887
Dotaciones a provisiones (neto)						0
Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta						0
Otros ingresos y gastos excepto comisión variable y repercusión de pérdidas (ganancias)						-53
Total ingresos y gastos excepto comisión variable, impuesto sobre beneficios y repercusión de pérdidas (ganancias) (A)						3.710
Impuesto sobre beneficios (-) (B)						0
Repercusión de ganancias (-) (C)						0
Comisión variable devengada en cuenta de pérdidas y ganancias (-) (D)						-3.751
Repercusión de pérdidas (+) (-)[(A)+(B)+(C)+(D)]						41
Comisión variable pagada						0
Comisión variable impagada en el periodo de cálculo						0



CLASE 8.ª



006088858

Dirección General de Mercados  
Edison, 4, 28006 Madrid, España  
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

IM SABADELL PYME 11

S.05.5

Denominación Fondo: IM SABADELL PYME 11

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2021

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO B

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





006088859

CLASE 8.<sup>a</sup>

Dirección General de Mercados  
Edison, 4, 28006 Madrid, España  
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

IM SABADELL PYME 11

	S.06
Denominación Fondo: IM SABADELL PYME 11	
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: INTERMONEY TITULIZACION, S.G.F.T.,S.A.	
Estados agregados: NO	
Fecha: 31/12/2021	

En la contabilidad del Fondo no se ha dado de baja del activo ningún Derecho de Crédito por fallido, sin perjuicio de la correspondiente corrección de su valor por deterioro según la Norma 13<sup>a</sup> de la Circular 2/2016.

Tabla S.05\_1D: Las hipótesis de morosidad, tasa de fallidos y recuperación de fallidos en el escenario inicial son las consideradas para la estimación de flujos de los bonos recogidas en el folleto de emisión. La cartera cedida en el momento inicial no tenía impago superior a 90 días.

Tabla S.05\_2 cuadro A campo [0004], Hipotesis Utilizadas para el cálculo de la Vida Media de los Bonos:

HIPO. CENTRAL - CPR: 9,530 ,CALL: 10 ,Fallidos: 1,398 ,Recu. Fallidos: 50 ,Impago: 0,486

Tabla S.05\_2 cuadro B campo [9980], tipo de interés aplicado en la última fecha de determinación.

Tabla S.05\_5 cuadro C Distribución según el porcentaje del importe pendiente de amortizar de los préstamos sobre el valor de tasación de los inmuebles del que dispone la gestora. Solo se consideran préstamos con garantía hipotecaria.

Tabla S.05\_5 cuadro D Principales índices de referencia:

EUR12: Rate published by the European Banking Federation for 1-year Euro deposit transactions.

MIB12: Madrid Interbank Offered Rate for 1-year deposit transactions.

EURH: Monthly EUR12 average published by the Bank of Spain, paragraph 19,1 of the statistical bulletin, Mortgage Market Official Reference Rates.

MIBH: Monthly MIB12 average published by the Bank of Spain, paragraph 19,1 of the statistical bulletin, Mortgage Market Official Reference Rates.

IRPHCE: Monthly average rate for mortgage loans over 3 years to purchase free housing from Banks, Cajas de Ahorros and Mortgage Lending Companies, published by the Bank of Spain, paragraph 19,1 of the statistical bulletin, Mortgage Market Official Reference Rates.

IRPHB: Monthly average rate for mortgage loans over 3 years to purchase free housing from Banks, published by the Bank of Spain, paragraph 19,1 of the statistical bulletin, Mortgage Market Official Reference Rates.

IRPHC: Monthly average rate for mortgage loans over 3 years to purchase free housing from Cajas de Ahorros, published by the Bank of Spain, paragraph 19,1 of the statistical bulletin, Mortgage Market Official Reference Rates.



**CLASE 8.ª**  
REGISTRO DE MARCAS



006088860

## INFORME DE GESTIÓN



**CLASE 8.ª**



006088861

## **IM SABADELL PYME 11, FONDO DE TITULIZACIÓN**

### **Informe de gestión ejercicio 2021**

#### **1. EL FONDO DE TITULIZACIÓN. ANTECEDENTES**

IM SABADELL PYME 11, Fondo de Titulización, en adelante el “Fondo”, se constituyó mediante escritura pública el 15 de diciembre de 2017, por InterMoney Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. ante notario de Barcelona D Raúl González Fuentes, con número de protocolo 4238, agrupando 31.128 Derechos de Crédito sobre Préstamos Hipotecarios y No Hipotecarios concedidos a personas físicas y jurídicas que están sujetos a legislación española, por un importe total de 1.900.000.000 €, que corresponde al saldo vivo no vencido de los Derechos de Crédito. Dichos derechos de crédito fueron concedidos por Banco de Sabadell, S.A.

InterMoney Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., con domicilio social en Madrid, Calle Príncipe de Vergara 131 y con CIF A-83774885, está inscrita en el Registro de Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 10, tiene a su cargo la administración y representación legal del Fondo.

La verificación e inscripción en los registros oficiales, por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, del Informe de los Auditores de Cuentas, de los documentos acreditativos y del Folleto de Emisión tuvo lugar con fecha 14 de diciembre de 2017.

Con fecha 15 de diciembre de 2017, se procedió a la emisión de los Bonos de Titulización por un importe nominal de 1.900.000.000 €, integrados por 15.675 Bonos de la Serie A y 3.325 Bonos de la Serie B. El valor nominal de cada Bono es de 100.000 €. En la Fecha de Desembolso del Fondo, los Bonos disponían de una calificación definitiva de Aa3 (sf) / A (high) (sf) para los Bonos de la Serie A y de Caa3 (sf) / CCC (low) (sf) para los Bonos de la Serie B por parte de Moody’s Investors Service España, S.A. y DBRS Ratings Limited.

La Fecha de Desembolso fue el 20 de diciembre de 2017.



006088862

**CLASE 8.ª**

El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado, carente de personalidad jurídica, integrado, en cuanto a su activo, esencialmente por Derechos de Crédito derivados de Préstamos Hipotecarios y No Hipotecarios concedidos por Banco de Sabadell a pequeñas y medianas empresas, empresarios individuales y/o micro empresas. En cuanto a su pasivo, el fondo está integrado por los Bonos de Titulización emitidos y por los préstamos concedidos por Banco de Sabadell (“Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales”, y Préstamo Subordinado para el Fondo de Reserva) en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del Fondo es nulo.

El Fondo está regulado conforme a (i) al Folleto de Emisión, (ii) la Escritura de Constitución del Fondo y (iii) las disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

Los Fondos de Titulización de Activos están sujetos al régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

Los rendimientos obtenidos por los titulares de los Bonos, tanto por el concepto de intereses, como con motivo de transmisión, reembolso o amortización de los mismos tendrán la consideración de rendimientos de capital mobiliario y podrán estar sujetos a retención de acuerdo con las normas fiscales que les sean aplicables.

## 2. SITUACIÓN ACTUAL DEL FONDO

### 2.1. Principales datos del activo

A 31 de diciembre de 2021 la cartera titulizada agrupada en el activo del fondo contaba con las siguientes características:

Tipo de Fondo: Préstamos a PYMES

	Inicial (2)	Total Cartera (1)	Cartera con impago + 90 días (1)	Cartera Fallida
<b>Datos Generales</b>				
Número de Préstamos	31.128	7.044	97	2.206
Número de Deudores	28.630	6.795	96	2.088
Saldo Pendiente	1.900.000.000	325.965.384	820.572	53.283.333
Saldo Pendiente No Vencido	1.900.000.000	324.974.574	580.315	5.851.675
Saldo Pendiente Medio	61.038	46.276	8.460	24.154
Mayor Préstamo	15.497.441	8.483.259	110.812	8.680.000
Antigüedad Media Ponderada (meses)	26	91	67	79
Vencimiento Medio Pond. (meses)	73	90	37	30



006088863

**CLASE 8.ª**

% sobre Saldo Pendiente	100%	0,25%	14,05%
	% sobre cartera Inicial (2)	% sobre Total Cartera (1)	% sobre Cartera con impago + 90 días (1)
			% sobre Cartera Fallida
<b>Concentración por deudor</b>			
Mayor deudor	0,82%	2,60%	N.A.
10 Mayor deudor	5,82%	15,29%	N.A.
25 Mayor deudor	10,54%	24,73%	N.A.
<b>Tipo de Interés</b>			
Fijo	68,34%	48,24%	84,50%
Variable	31,66%	51,76%	15,50%
Tipo Interés Medio Pond. (%)	3,15%	2,51%	5,93%
Margen Medio Pond. (%)	1,89%	1,6%	4,51%
<b>Distribución geográfica por deudor</b>			
Cataluña	36,01%	40,65%	42,86%
Cdad. Valenciana	9,82%	13,72%	4,76%
Madrid	11,73%	9,1%	11,99%
Murcia	2,03%	1,87%	13,34%
Otros	40,41%	34,66%	27,05%
<b>Distribución por Sector industrial (CNAE)</b>			
Hoteles	4,78%	7,58%	3,02%
Construcción Y Reparación Naval	1,85%	2,12%	0%
Construcción General de Inmuebles Y Obras de Ingeniería Civil	0,97%	1,05%	16,1%
Alquiler de Automóviles	1,82%	0,83%	0%
Producción Agrícola	0,45%	0,69%	10,57%
Alquiler de Bienes Inmobiliarios Por Cuenta Propia	1,72%	0,65%	0%
Otro	88,41%	87,08%	70,31%
<b>Tipo de Garantía</b>			
Hipotecarias	19,85%	50,36%	5,73%
Otras garantías	80,15%	49,64%	94,27%

(1) excluidos fallidos

(2) Situación de los préstamos en la Fecha de Constitución

## 2.2. Principales datos del pasivo

A 31 de diciembre de 2021 las características principales de los bonos emitidos por el fondo de titulización eran las siguientes:

Bonos de titulización	Saldo inicial (fecha de emisión)	Saldo actual	Cupón vigente	Diferencial	Tipo de referencia	Fecha próxima revisión	Frecuencia de revisión
<b>Bono A</b>	1.567.500.000,00	8.147.394,75	0,161%	0,750%	-0,589%	17/03/2022	Trimestral
<b>Bono B</b>	332.500.000,00	332.500.000,00	0,311%	0,900%	-0,589%	17/03/2022	Trimestral
<b>Total</b>	1.900.000.000,00	340.647.394,75					



006088864

**CLASE 8.ª**

A continuación se muestran las características principales del resto de los bonos emitidos por el fondo:

Bonos de titulización	Calificación inicial (Moody's/DBRS)	Calificación a 31/12/2021 (Moody's/DBRS)	Calificación actual (Moody's/DBRS)
<b>SERIE A</b>	Aa3 (sf)/A (high) (sf)	Aa3 (sf)/AA (sf)	Aa3 (sf)/AA (sf)
<b>SERIE B</b>	Caa3 (sf)/CCC (low) (sf)	Ba2 (sf)/BBB (low) (sf)	Ba2 (sf)/BBB (low) (sf)

### 3. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

#### 3.1. Riesgos vinculados a la cartera de activos

Los riesgos vinculados a la cartera de activos son:

- La morosidad y los fallidos (ver apartado 2.1).
- Los derivados de la concentración: por deudor, geográfica, y por sector de actividad (ver apartado 2.1).
- Los relacionados con las garantías de los préstamos: porcentaje de préstamos con garantía hipotecaria y ratio LTV (ver apartado 2.1).

#### 3.2. Riesgo de contrapartida

La siguiente tabla muestra las entidades que prestan algún servicio financiero al Fondo y la calificación crediticia que tienen a fecha 15 de enero de 2021.

Operación	Contrapartida Actual	Calificación a corto plazo Moody's/S&P/Fitch/DBRS	Calificación a largo plazo Moody's/S&P/Fitch/DBRS	Límites calificación
Cuenta Tesorería (Contrato de Agencia Financiera y 3.4.4 del Módulo Adicional del Folleto de Emisión)	Banco de Sabadell, S.A.	-/A-3/-/R-1 (low)	Baa3/BBB/-/A (low)	Calificación a largo mínima de BBB por DBRS.
Agente Financiero (Contrato de Agencia Financiera y 5.2 de la Nota de Valores del Folleto de Emisión)	Banco de Sabadell, S.A.	-/A-3/-/R-1 (low)	Baa3/BBB/-/A (low)	Calificación a largo mínima de BBB por DBRS
Administrador de los préstamos (3.7.1 del Módulo Adicional del Folleto de Emisión)	Banco de Sabadell, S.A.	-/A-3/-/R-1 (low)	Baa3/BBB/-/A (low)	-



CLASE 8.<sup>a</sup>



006088865

### 3.3. Otros riesgos

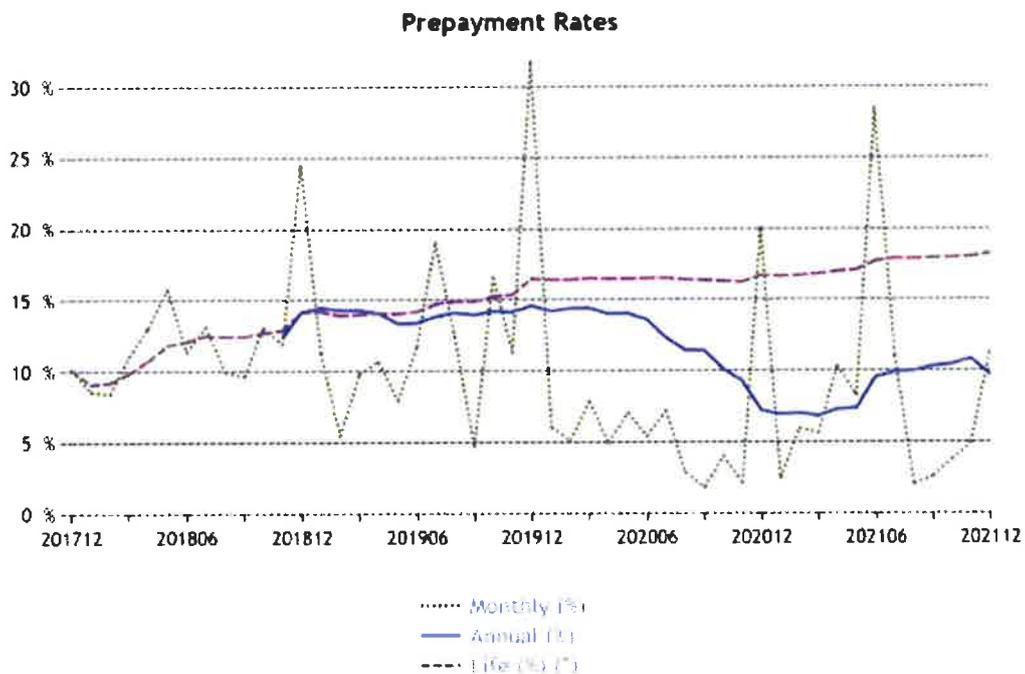
No se han identificado otros riesgos potenciales que pudieran alterar el funcionamiento del fondo.

## 4. EVOLUCIÓN DEL FONDO EN EL EJERCICIO 2021

### 4.1. Amortización anticipada

La tasa de amortización anticipada del Fondo durante el ejercicio 2021 fue del 9,74%.

El siguiente gráfico muestra la evolución de la amortización anticipada desde el inicio de la operación:



### 4.2. Morosidad y Fallidos

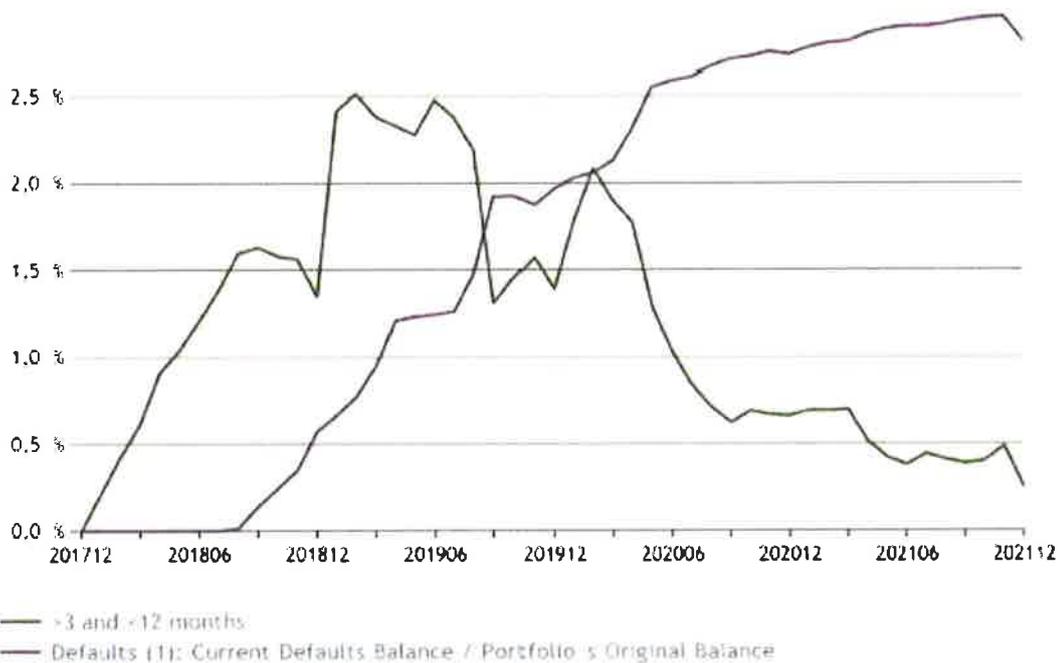
Las tasas de morosidad y fallidos al cierre del ejercicio 2021 se recogen en el apartado 2.1.



006088866

**CLASE 8.ª**

El siguiente gráfico muestra la evolución de la morosidad y los fallidos desde el inicio de la operación:



**4.3. Rentabilidad de los activos**

El tipo de interés medio de la cartera al cierre del ejercicio 2021 se recoge en el apartado 2.1.

**4.4. Bonos de titulización: pagos realizados, importes pendientes y tipos de interés vigentes.**

La siguiente tabla muestra los datos de los pagos de principal e intereses realizados por el fondo a las distintas series de bonos que componen la Emisión:

Bonos de titulización	Saldo 31/12/20	Saldo 31/12/21	Amortización durante 2021	% Amortización	Intereses Pagados en 2021	Cupón Vigente a 31/12/21
<b>BONO A</b>	198.335.304,75	8.147.394,75	190.187.910,00	95,89%	251.270,25	0,161%
<b>BONO B</b>	332.500.000,00	332.500.000,00	0,00	0,00%	4.097.164,75	0,311%
<b>Total</b>	530.835.304,75	340.647.394,75	190.187.910,00			



CLASE 8.ª



006088867

#### 4.5. Otros importes pendientes de pago del fondo

En lo que respecta a los préstamos subordinados contratados en la fecha de constitución del fondo los importes pendientes de pago a 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

Préstamos Subordinados	Saldo Inicial	Intereses no pagados	Amortización debida	Saldo Pendiente
Préstamo Subordinado para el Fondo de reserva	93.100.000,00	0,00	0,00	62.024.670,94
Préstamo Subordinado para los gastos iniciales	900.000,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>94.000.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>62.024.670,94</b>

Según lo establecido en el apartado 3.4.3. del Módulo Adicional del Folleto de Emisión, ni el Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales ni el Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva devengan intereses de demora por el retraso en el pago de cualquier cantidad debida.

#### 4.6. Acciones realizadas por las Agencias de Calificación durante el ejercicio.

Con fecha 8 de Abril de 2021, DBRS Morningstar ha revisado la calificación crediticia de los Bonos de la Serie A emitidos por el Fondo de “A (high)(sf)” a “AA (sf)”

Con fecha 8 de Junio de 2021, DBRS Morningstar ha revisado la calificación crediticia de los Bonos de la Serie B emitidos por el Fondo de “B (high)(sf)” a “BB (low)(sf)”

Con fecha 2 de Agosto de 2021, Moody’s Investors Service ha revisado la calificación crediticia de los Bonos de la Serie B emitidos por el Fondo de “B2 (sf)” a “Ba2 (sf)”

### 5. GENERACIÓN DE FLUJOS DE CAJA EN 2021.

Los flujos financieros (principal e intereses) generados por la cartera de activos durante el ejercicio 2021 han ascendido a 188,6 millones de euros, siendo 177,5 millones en concepto de devolución de principal de los préstamos y 11,1 millones en concepto de intereses.

La aplicación de estos flujos junto con el resto de recursos disponibles del fondo (tal y como se definen en el apartado 3.4.6.a) del Módulo adicional del Folleto de Emisión) se han aplicado siguiendo las condiciones establecidas en el folleto de emisión (Orden de Prelación de Pagos, Apartado 3.4.6. del Módulo Adicional).



CLASE 8.ª



006088868

## 6. RIESGOS Y MECANISMOS DE COBERTURA: MEJORAS DE CRÉDITO Y TRIGGERS.

### 6.1. Principales riesgos de la cartera (con referencia a apartado 3)

Tal y como se ha detallado en el apartado 3 anterior los principales riesgos de la cartera son el de morosidad y los derivados de la concentración sectorial, geográfica y por deudor de la cartera.

### 6.2. Evolución de las mejoras crédito durante el ejercicio. Situación a cierre comparada con situación inicial.

Como principales mejoras de crédito, el Fondo cuenta con un Fondo de Reserva que en la Fecha de Constitución ascendía a 93.100.000,00 euros, y con la estructura de subordinación de las diferentes series de bonos.

En lo que respecta al Fondo de Reserva, su nivel a 31 de diciembre de 2021 era de 93.100.000,00 euros.

La siguiente tabla recoge los niveles de mejora de crédito de cada una de la serie A y la serie B a cierre del ejercicio 2021 comparada con la mejora de crédito inicial (en la Fecha de Constitución):

Bonos	Situación Inicial	%	Subordinación		%	Subordinación Actual
			Inicial	Saldo Actual		
<b>BONO A</b>	1.567.500.000,00	82,50%	22,40%	8.147.394,75	2,39%	124,94%
<b>BONO B</b>	332.500.000,00	17,50%	4,90%	332.500.000,00	97,61%	27,33%
<b>Fondo de Reserva</b>	93.100.000,00	4,90%		93.100.000,00	27,33%	
<b>Total emisión</b>	1.900.000.000,00			340.647.394,75		

### 6.3. Triggers del fondo.

#### Amortización de los bonos.

Durante el ejercicio 2021, los Bonos de la Serie A han seguido los criterios de amortización descritos en el apartado 4.9 de la Nota de Valores del Folleto de Emisión.

La amortización de los Bonos de la Serie B está subordinada a la completa amortización de la Serie A, tal y como se detalla en el apartado 4.9.3 de la Nota de Valores del Folleto de Emisión.



CLASE 8.<sup>a</sup>



006088869

### Posposición de intereses

No se establecen condiciones para la posposición de intereses de la serie subordinada.

### Otros triggers del Fondo

No se ha producido ninguna situación que haya provocado actuación adicional por parte de la sociedad gestora.

## 7. PERSPECTIVAS DEL FONDO

### 7.1. Flujos de los bonos: hipótesis y cuadros de bonos

HIPOTESIS	
Amortización anticipada:	9,53
Call:	10
Tipos de interés Constantes:	SI
Tasa de fallidos constante:	1,398
Recuperaciones:	50

BONO A						
	Fecha	Saldo	Principal pagado	Interés teórico	Interes pagado	Interes debido
1	20/12/2021	8.147.394,75	35.017.166,25	22.415,25	22.415,25	0,00
2	21/03/2022	0,00	8.147.394,75	3.291,75	3.291,75	0,00

BONO B						
	Fecha	Saldo	Principal pagado	Interes teorico	Interes pagado	Interes debido
1	20/12/2021	332.500.000,00	0	298.385,50	298.385,50	0
2	21/03/2022	302.718.274,25	29.781.725,75	261.378,25	261.378,25	0
3	20/06/2022	0,00	272.936.548,50	237.970,25	237.970,25	0



**CLASE 8.ª**



006088870

## **7.2. Liquidación y extinción del Fondo**

El Fondo se extinguirá cuando se amorticen íntegramente los Derechos de Crédito, siendo la Fecha Final del Fondo el 20 de junio de 2057.

Asimismo, de acuerdo con los supuestos 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 saldo nominal pendiente de los Derechos de Crédito sea inferior al 10% del inicial, siempre y cuando puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad todas y cada una de las obligaciones de pago derivadas de los Bonos emitidos. Todo ello conforme a lo establecido en la Escritura de Constitución del Fondo y al Orden de Prelación de Pagos del mismo.

En base a los modelos de la Sociedad Gestora y suponiendo una evolución similar del Fondo a la del presente ejercicio durante el próximo ejercicio se producirá un suceso de liquidación anticipada en los términos recogidos en el apartado 4.4. del Documento de Registro de Folleto de Emisión.

Bajo el supuesto de continuidad del Fondo y las hipótesis utilizadas en el apartado 7.1 anterior, el vencimiento final del mismo se estima para la Fecha de Pago correspondiente al 20 de Junio de 2022.

## **7.3. Hechos posteriores al cierre.**

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio 2021.



CLASE 8.ª



006088871

Dirección General de Mercados  
Edison, 4, 28006 Madrid, España  
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

IM SABADELL PYME 11

S.05.4



Denominación Fondo: IM SABADELL PYME 11

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: INTERMONEY TITULIZACIÓN, S.G.F.I., S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2021

INFORME DE CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DEL FONDO

CUADRO A

Concepto	Meses Impago	Días Impago	Importe Impagado acumulado		Ratio		Ref. Folleto			
			Situación actual 31/12/2021	Situación cierre anual anterior 31/12/2020	Situación actual 31/12/2021	Situación cierre anual anterior 31/12/2020		Última Fecha Pago		
1. Activos Morosos por impagos con antigüedad igual o superior a	7000	3 7002	0 7003	821 7006	3.334	0,22	7012	0,60	7015	0,42
2. Activos Morosos por otras razones			7004	0 7007	0	0	7013	0	7016	0
Total Morosos			7005	821 7008	3.334	0,22	7014	0,60	7017	0,42
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	7019	12 7020	0 7021	53.283 7024	51.843	14,05	7030	9,31	7033	14,11
4. Activos Fallidos por otras razones			7022	0 7025	0	0	7031	0	7034	0
Total Fallidos			7023	53.283 7026	51.843	14,05	7032	9,31	7035	14,11

Otras ratios relevantes	Ratio		Ref. Folleto
	Situación actual 31/12/2021	Situación cierre anual anterior 31/12/2020	
Dotación del Fondo de Reserva	100	100	3850
* Que el SNP no fallidos sea igual o mayor al 10% Saldo Inicial.	17,160	26,570	3851
	0	0	3852
	0	0	3853



CLASE 8.ª



006088872

Dirección General de Mercados  
Edison, 4, 28006 Madrid, España  
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

IM SABADELL PYME 11

S.05.4



Denominación Fondo: IM SABADELL PYME 11

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: INTERMONEY TITULIZACION, S.G.F.I.,S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2021

INFORME DE CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DEL FONDO

CUADRO B

TRIGGERS	Límite	% Actual	Última Fecha Pago	Referencia Folleto
Amortización secuencial: series	0854	0858	1858	2858
Diferimiento/postergamiento intereses: series	0855	0859	1859	2859
No Reducción del Fondo de Reserva	0856	0860	1860	2860
OTROS TRIGGERS	0857	0861	1861	2861

Cuadro de texto libre

CUADRO C

Informe cumplimiento reglas de funcionamiento

La información más relevante acerca del grado de cumplimiento de las reglas de funcionamiento del Fondo previstas en la Escritura de Constitución del Fondo, ya se ha reflejado dentro del apartado de ratios y triggers que figura en los Estados S.05.4 cuadros A y B.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



006088873

## FORMULACIÓN



CLASE 8.<sup>a</sup>



006088874

### DILIGENCIA DE FIRMAS

Reunidos los Administradores de InterMoney Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de IM SABADELL PYME 11, FONDO DE TITULIZACIÓN, en fecha 11 de marzo de 2022, y en cumplimiento de la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la CNMV sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización, de la CNMV, del artículo 37 del Código de Comercio y demás normativa aplicable, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión de dicho Fondo correspondientes al ejercicio 2021 extendidas en un ejemplar, todos ellos en papel timbrado del Estado, numerados correlativamente e impresos por una cara, conforme a continuación se detalla:

<u>Ejemplar</u>	<u>Documento</u>	<u>Número de folios en papel timbrado</u>
Primer ejemplar	Cuentas anuales Informe de Gestión	Del 006088782 al 006088859 Del 006088860 al 006088872

Firmantes

\_\_\_\_\_  
D. José Antonio Trujillo del Valle

\_\_\_\_\_  
D. Manuel González Escudero

\_\_\_\_\_  
D. Iñigo Trincado Boville