

14 de noviembre de 2023

**EBN Titulización S.A.U., S.G.F.T.**

Paseo de Recoletos, 29  
28004 Madrid

**Crealsa Investments Spain, S.A**

Calle Menorca 19, 7ª  
Edificio Aqua - 46023  
Valencia

Muy señores nuestros:

Conforme a los términos considerados en nuestra Carta de Encargo de fecha 9 de enero de 2023, hemos procedido a realizar los procedimientos indicados a continuación sobre los atributos relevantes definidos por ustedes referentes a los derechos de crédito integrados en la cartera de préstamos (en adelante, la "Cartera") seleccionados para CUBOS 2022, FONDO DE TITULIZACIÓN (en adelante, "el Fondo") al 31 de octubre de 2023 (la "Fecha de Referencia"), gestionado por EBN Titulización S.A.U., S.G.F.T.(en adelante, "Sociedad Gestora"). A dicha fecha, la mencionada Cartera estaba constituida en su totalidad por derechos de crédito que fueron adquiridos por el Fondo a la entidad Crealsa Investments Spain, S.A. (en lo sucesivo, la "Entidad Cedente") y tenía su origen en operaciones realizadas por la Entidad Cedente con terceros e incluidas en el fichero "FOLLOWCOLLECTIONFILE\_CUBOS1698867404\_cierremes.csv" (el "Fichero") facilitado por la Entidad Cedente. A la Fecha de Referencia su composición era la siguiente:

"Estado" de los derechos de crédito	Al 31 de octubre de 2023	
	Número de Derechos de Crédito	Importe Pendiente (Euros)
Cartera	194	7.884.975,36

En el curso de nuestro trabajo hemos aplicado los procedimientos que se indican en el presente informe sobre los atributos relevantes que ustedes han definido en el marco de la operación de titulización. Nuestro trabajo se ha realizado siguiendo la "Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización" adjunta a la Circular Nº E32/2009 emitida por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España (en lo sucesivo, ICJCE) y sus modificaciones posteriores contenidas en la Circular Nº E17/2010, de fecha 28 de mayo de 2010, en la Circular Nº E05/2011 de 2 de febrero de 2011 y en la Circular Nº E19/2015 de 2 de noviembre de 2015, emitidas por el ICJCE.

Dado que estos trabajos no tienen la naturaleza de auditoría de cuentas ni se encuentra sometido a la Ley de Auditoría de Cuentas, no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

Nuestro trabajo se ha basado, principalmente, en la información proporcionada por la Dirección de la Entidad Cedente sobre la cual hemos llevado a cabo los procedimientos descritos en este informe, sin haber realizado otros procedimientos sobre los registros de la Entidad Cedente o, en su caso, sobre la información de entidades externas facilitada por la Entidad Cedente.

El resumen del trabajo que hemos realizado y sus resultados se expone a continuación.

## I. Técnicas de muestreo

Hemos llevado a cabo determinados procedimientos sobre los atributos relevantes definidos por la Entidad Cedente de la Cartera a titularizar mediante la aplicación de técnicas de muestreo por atributos.

Las técnicas de muestreo constituyen un método generalmente aceptado para verificar la información que mantiene una entidad en relación con un conjunto de partidas (población) y permiten obtener una conclusión sobre dicha población mediante el análisis de un número de partidas inferior (muestra) al de la población total.

El nivel de confianza indica la probabilidad de que el número real de partidas con desviaciones respecto a una pauta existente en una población no exceda de una determinada cuantía (nivel de precisión). Tanto el nivel de confianza como el nivel de precisión se expresan en forma de porcentaje.

El muestreo de atributos supone la:

- Obtención de una muestra aleatoria.
- Verificación (cotejo con documentación justificativa) de que las partidas que integran la muestra reúnen las características que se quieren comprobar en la población.
- Extrapolación de las conclusiones obtenidas en el análisis de la muestra a la población total.

En cualquier caso, las técnicas estadísticas sólo facilitan estimaciones de las desviaciones existentes en las poblaciones analizadas, consecuentemente, si se hubiesen utilizado niveles de confianza superiores o se hubiesen comprobado el 100% de la población, podrían haberse puesto de manifiesto otros aspectos que hubieran sido incluidos en el informe.

Teniendo en cuenta que, de acuerdo con lo establecido por la normativa en vigor, es responsabilidad de la Entidad Cedente el definir la población de activos objeto de titularización y la homogeneidad de la población seleccionada, los procedimientos estadísticos aplicados en nuestro trabajo parten de la hipótesis de que la población a analizar sigue una distribución de probabilidades generalmente aceptadas.

La correlación existente entre el número de desviaciones observado en el análisis efectuado sobre la muestra seleccionada y el porcentaje máximo de desviación estimado considerando el tamaño de la muestra y el nivel de confianza del 95% son los siguientes:

<b>Número de desviaciones en la muestra</b>	<b>% máximo de desviación estimado (nivel de confianza 95%, 60 operaciones con un importe pendiente de 3.253.960,82 euros)</b>
-	5,00%
1	7,92%
2	10,50%
3	12,93%
4	15,27%
5	17,53%

## **II. Alcance de nuestro trabajo y resumen de conclusiones**

Hemos obtenido, mediante la aplicación de las técnicas estadísticas a las que se ha hecho referencia anteriormente, una muestra aleatoria de 60 operaciones con Estado "CARTERA", y que tienen un "Importe Pendiente" a la Fecha de Referencia de 3.253.960,82 euros.

Para cada uno de los derechos de crédito integrantes de la muestra, hemos llevado a cabo los procedimientos que se describen a continuación en relación con cada uno de los atributos relevantes que, asimismo, se indican:

### **1. Identificación del deudor y del cliente:**

Hemos verificado que los deudores y clientes que constan en el Fichero coinciden con los que figuran en el contrato de formalización de la cesión del derecho de crédito (en adelante, "Contrato") a través del código de identificación o NIF.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 5,00%.

### **2. Naturaleza del deudor**

Hemos verificado que el tipo de deudor que figura en el Contrato son Entidades del Sector Público en España. De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 5,00%.

### **3. Ámbito geográfico del deudor**

Hemos verificado que el ámbito geográfico del deudor que aparece en el Fichero coincide con el reflejado en la documentación soporte que nos ha proporcionado la Entidad Cedente o con el que aparece en el Sistema, en el momento de la cesión de los derechos de crédito al fondo.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 5,00%.

### **4. Documentación del Derecho de Crédito**

Hemos verificado que el Derecho de Crédito está documentado en el Contrato y mediante alguna de las siguientes opciones: facturas (con toma de razón), pagarés a la orden y no a la orden y albaranes.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 5,00%.

## **5. Transmisión de los Derechos de Crédito**

Hemos verificado que la documentación en la que se formalizó el Derecho de Crédito no incluye restricciones a la libre transmisión del mismo. Además, se ha verificado que existe una notificación y/o toma de razón a los deudores sobre la cesión de los Derechos de Crédito a la Entidad Cedente, con excepción de los pagarés a la orden.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 5,00%.

## **6. Soporte de custodia del Derecho de Crédito**

Hemos verificado que la Entidad Cedente cuenta en el Sistema con, al menos, la copia digital del Derecho de Crédito.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 5,00%.

## **7. Número de identificación del Derecho de Crédito**

Hemos verificado que el número de identificación que aparece en el Contrato coincide con el registrado en el Fichero.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 5,00%.

## **8. Importe del Derecho de Crédito**

Hemos verificado que el importe inicial del Derecho de Crédito que figura en el Fichero coincide con el que figura en el Contrato.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 5,00%.

## **9. Cumplimiento de los requisitos en base a la Ley cambiaria**

Hemos verificado que en caso de que el documento de crédito sea un pagaré, el mismo cumple con los requisitos formales del art. 94 de la Ley 19/1985, de 16 de julio, Cambiaria y del Cheque y que el mismo sea susceptible de ser compensado a través del sistema aplicable interbancario de compensación de pagos.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 5,00%.

#### 10. Fecha de vencimiento del Derecho de Crédito:

Hemos verificado que la fecha de vencimiento que aparece en el Contrato coincide con la del Fichero.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 5,00%.

#### 11. Fecha de emisión del Derecho de Crédito:

Hemos verificado que son coincidentes la fecha de emisión del Derecho de Crédito que figura en el documento que le da origen y la que figura en el Fichero.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 5,00%.

Adicionalmente para el total de las operaciones incluidas en el Fichero con Fecha de Cobro informada, hemos verificado que el Importe Cobrado Acumulado facilitado en el Fichero para de cada uno de los derechos de crédito coincide con la suma de los Importe cobrados hasta la Fecha de Referencia que se indican en el fichero facilitado por la Sociedad Gestora "*Cobro detalle\_CUBOS2022.xlsx*".

Como resultado de la aplicación del procedimiento acordado anteriormente descritos, no hemos encontrado ninguna excepción.

\* \* \* \* \*

El alcance de estos trabajos ha quedado circunscrito a los procedimientos anteriormente mencionados y con el alcance asimismo mencionado, sin que haya formado parte del mismo la revisión o ejecución de procedimientos adicionales sobre otra información que pueda estar contenida en la escritura de constitución del Fondo.

Nuestro informe se ha preparado con la finalidad de cumplir con lo establecido en el marco de la operación de titulización anteriormente indicada, y, por tanto, no deberá ser utilizado para ningún otro fin, ni ser publicado en un folleto de emisión o documento de naturaleza similar.

DELOITTE, S.L.

  
Roger Duran

