Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 3

Informe de auditoría
Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025
Informe de gestión

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los titulares de los valores de Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 3 por encargo de los administradores de Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (la Sociedad gestora):

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 3 (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.
Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046
Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111

R. M. Madrid, hoja M-63.988, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3.ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - NIF: B-79031290

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Cumplimiento normativo del Folleto de Emisión del Fondo De conformidad con la legislación vigente y la escritura de constitución del Fondo, el objeto social del Fondo viene reseñado en la nota 1.a) de las cuentas anuales adjuntas. Asimismo, el Fondo está regulado principalmente conforme a la escritura de constitución del Fondo (Folleto de Emisión). De acuerdo con lo señalado en el Folleto de Emisión, y tal y como se indica en la nota 1.b) de las cuentas anuales adjuntas: • Los Recursos Disponibles del Fondo serán aplicados en cada fecha de pago según el orden establecido en el Folleto de Emisión. • Cuando se produzcan impagos indicativos de un desequilibrio grave y permanente por el Fondo, esta situación podría llegar a suponer la liquidación anticipada del Fondo, tal y como se indica en la nota 1.b) de la memoria de las cuentas anuales del Fondo. Considerando lo anteriormente descrito, identificamos el cumplimiento normativo del Folleto de Emisión como una de las cuestiones clave de la auditoría, por la repercusión que tiene en la constitución y funcionamiento del mismo y, por tanto, en la posibilidad de producirse una liquidación anticipada del Fondo.	El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. como Sociedad gestora del mismo. **Prelación de cobros y pagos** Hemos llevado a cabo procedimientos de auditoría sobre la prelación de cobros y pagos, entre los que destacan los siguientes: • Comprobación de las liquidaciones de los cobros de los activos titulizados y de los pagos a los valores emitidos mediante los extractos bancarios. • Respecto de los activos titulizados, hemos solicitado confirmación externa al Cedente a 31 de diciembre de 2025. Como resultado de las pruebas realizadas no se han detectado diferencias significativas.
Cumplimiento normativo del Folleto de Emisión del Fondo – Fondo de Reserva De conformidad con la legislación vigente y la escritura de constitución del Fondo, el objeto social del Fondo viene reseñado en la nota 1.a) de las cuentas anuales adjuntas. Asimismo, el Fondo está regulado principalmente conforme a la escritura de constitución del Fondo (Folleto de Emisión). De acuerdo con la actividad de su objeto social y su Folleto de Emisión, uno de los mecanismos de mejora crediticia ante posibles pérdidas debido a los activos titulizados y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo es la constitución de un Fondo de Reserva tal y como se explica en la nota 6 de la memoria de las cuentas anuales del Fondo.	Hemos comprobado si el Fondo dispone en cada fecha de pago del nivel mínimo del Fondo de Reserva requerido, habiendo llevado a cabo principalmente los siguientes procedimientos: • Obtención de confirmación del saldo de tesorería, que incluye el Fondo de Reserva, a 31 de diciembre de 2025. • Cuadre de la confirmación obtenida en el proceso anterior con el saldo contabilizado por la Sociedad gestora, así como con la información reportada en el Estado S.05.3, a 31 de diciembre de 2025.

Considerando lo anteriormente descrito, identificamos el cumplimiento del nivel mínimo requerido del Fondo de Reserva como una de las cuestiones clave de la auditoría, por la repercusión que tiene en la constitución y funcionamiento del mismo y, por tanto, en la posibilidad de producirse una liquidación anticipada del Fondo.

Como resultado de las pruebas realizadas, hemos detectado que el Fondo ha dispuesto totalmente del Fondo de Reserva constituido con el fin de atender a sus obligaciones de pago, situándose éste, a 31 de diciembre de 2025, por debajo del nivel mínimo requerido establecido en el Folleto de Emisión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad gestora 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, así como 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 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad gestora en relación con las cuentas anuales

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

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de 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.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad gestora, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

También proporcionamos a los administradores de la Sociedad gestora una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relativos a independencia y nos hemos comunicado con los mismos para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las medidas de salvaguarda adoptadas para eliminar o reducir la amenaza.

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional 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 de fecha 29 de abril de 2026.

Periodo de contratación

Los administradores de la Sociedad gestora, en la reunión celebrada el 26 de junio de 2025, nos nombraron como auditores por un periodo de un año para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de los administradores de la Sociedad gestora para el periodo de tres años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

Servicios prestados

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. no ha prestado servicios distintos de la auditoría de cuentas a la entidad auditada.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Pedro Collantes Morales (23395)

29 de abril de 2026

Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 3

Cuentas anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2025

Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 3

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Miles de euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2025	31/12/2024(*)	PASIVO	Nota	31/12/2025	31/12/2024(*)
ACTIVO NO CORRIENTE		**352.755**	**406.534**	**PASIVO NO CORRIENTE**		**364.930**	**422.420**
Activos financieros a largo plazo		**352.755**	**406.534**	**Provisiones a largo plazo**		**-**	**-**
Activos Titulizados	4	340.245	393.605	Provisión por garantías financieras		-	-
Participaciones hipotecarias		-	-	Provisión por margen de intermediación		-	-
Certificados de transmisión hipotecaria		332.796	390.592	Otras provisiones		-	-
Préstamos hipotecarios		-	-	**Pasivos financieros a largo plazo**		**364.930**	**422.420**
Cédulas hipotecarias		-	-	Obligaciones y otros valores emitidos	7	364.930	422.420
Préstamos a promotores		-	-	Series no subordinadas		251.335	312.142
Préstamos a PYMES		-	-	Series subordinadas		249.100	249.100
Préstamos a empresas		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		(135.505)	(138.822)
Préstamos corporativos		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Cédulas territoriales		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Bonos de tesorería		-	-	Deudas con entidades de crédito		-	-
Deuda subordinada		-	-	Préstamo subordinado		-	-
Créditos AAPP		-	-	Crédito línea de liquidez dispuesta		-	-
Préstamo consumo		-	-	Otras deudas con entidades de crédito		-	-
Préstamo automoción		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Cuentas a cobrar		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Derechos de crédito futuros		-	-	Derivados		-	-
Bonos de titulización		-	-	Derivados de cobertura		-	-
Cédulas internacionalización		-	-	Derivados de negociación		-	-
Otros		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-	Otros pasivos financieros		-	-
Activos dudosos - principal -		9.195	7.711	Garantías financieras		-	-
Activos dudosos - interés y otros -		-	-	Otros		-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(1.746)	(4.698)	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Ajustes por operaciones de cobertura		-	-	**Pasivos por impuesto diferido**		**-**	**-**
Derivados	13	12.510	12.929				
Derivados de cobertura		12.510	12.929				
Derivados de negociación		-	-				
Otros activos financieros		-	-				
Valores representativos de deuda		-	-				
Instrumentos de patrimonio		-	-				
Garantías financieras		-	-				
Otros		-	-				
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-	-				
Pro-memoria: cedidos, pignorados o gravados en garantía		-	-				
Activos por impuesto diferido		**-**	**-**				
Otros activos no corrientes		**-**	**-**				
ACTIVO CORRIENTE		**75.708**	**87.467**	**PASIVO CORRIENTE**		**51.023**	**58.652**
Activos no corrientes mantenidos para la venta	5	**7.281**	**7.908**	**Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta**		**-**	**-**
Activos financieros a corto plazo		**51.607**	**61.057**	**Provisiones a corto plazo**		-	-
Activos Titulizados	4	51.607	61.057	Provisión garantías financieras		-	-
Participaciones hipotecarias		-	-	Provisión por margen de intermediación		-	-
Certificados de transmisión hipotecaria		48.871	54.826				
Préstamos hipotecarios		-	-	Otras provisiones		-	-
Cédulas hipotecarias		-	-	**Pasivos financieros a corto plazo**		**50.817**	**58.437**
Préstamos a promotores		-	-	Obligaciones y otros valores emitidos	7	50.753	58.296
Préstamos a PYMES		-	-	Series no subordinadas		48.871	54.826
Préstamos a empresas		-	-	Series subordinadas		-	-
Préstamos corporativos		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		(28.493)	(23.698)
Cédulas territoriales		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		2.759	4.702
Bonos de tesorería		-	-	Intereses vencidos e impagados		27.616	22.466
Deuda subordinada		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Créditos AAPP		-	-	Deudas con entidades de crédito	8	-	-
Préstamo consumo		-	-	Préstamo subordinado		1.530	1.530
Préstamo automoción		-	-	Crédito línea de liquidez dispuesta		-	-
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)		-	-	Otras deudas con entidades de crédito		-	-
Cuentas a cobrar		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		(1.981)	(1.926)
Derechos de crédito futuros		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		9	14
Bonos de titulización		-	-	Intereses vencidos e impagados		442	382
Cédulas internacionalización		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Otros		-	-	Derivados	13	64	141
Intereses y gastos devengados no vencidos		473	916	Derivados de cobertura		64	141
Intereses vencidos e impagados		30	41	Derivados de negociación		-	-
Activos dudosos - principal -		2.457	11.132	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Activos dudosos - intereses -		242	924	Otros pasivos financieros	7	-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(466)	(6.782)	Acreedores y otras cuentas a pagar		-	-
Ajustes por operaciones de cobertura		-	-	Garantías financieras		-	-
Derivados	13	-	-	Otros		-	-
Derivados de cobertura		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Derivados de negociación		-	-	**Ajustes por periodificaciones**	9	**206**	**215**
Otros activos financieros		-	-	Comisiones		22	25
Valores representativos de deuda		-	-	Comisión sociedad gestora		22	25
Instrumentos de patrimonio		-	-	Comisión administrador		431	407
Deudores y otras cuentas a cobrar		-	-	Comisión agente financiero/pagos		-	-
Garantías financieras		-	-	Comisión variable		-	-
Otros		-	-	Otras comisiones del cedente		-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		(431)	(407)
Pro-memoria:cedidos, pignorados o gravados en garantía		-	-	Otras comisiones		-	-
Ajustes por periodificaciones		**16**	**28**	Otros		184	190
Comisiones		-	-				
Otros	6	16	28				
				AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	13	**12.510**	**12.929**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	**16.804**	**18.474**	**Activos financieros disponible para la venta**		**-**	**-**
Tesorería		16.804	18.474	**Coberturas de flujos de efectivo**	10, 13	**12.510**	**12.929**
Otros activos líquidos equivalentes		-	-	**Otros ingresos/ganancias y gastos/perdidas reconocidos**		**-**	**-**
TOTAL ACTIVO		**428.463**	**494.001**	**TOTAL PASIVO**		**428.463**	**494.001**

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.
Las Notas 1 a 15 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2025.

Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 3

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Miles de euros)

	Nota	2025	2024(*)
Intereses y rendimientos asimilados		**15.919**	**22.439**
Activos Titulizados	4	15.632	21.949
Otros activos financieros	6	287	490
Intereses y cargas asimilados		**(16.383)**	**(27.342)**
Obligaciones y otros valores emitidos	7	(16.327)	(27.228)
Deudas con entidades de crédito	8	(56)	(80)
Otros pasivos financieros		-	(34)
Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)	13	**(1.220)**	**1.322**
MARGEN DE INTERESES		**(1.684)**	**(3.581)**
Resultado de operaciones financieras (neto)		**-**	**-**
Resultados derivados de negociación		-	-
Otros ajustes de valoración en carteras a VR con cambios en PyG		-	-
Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Otros		-	-
Diferencias de cambio (neto)		**-**	**-**
Otros ingresos de explotación		**-**	**-**
Otros gastos de explotación		**(450)**	**(490)**
Servicios exteriores	11	(53)	(50)
Servicios de profesionales independientes		(11)	(11)
Servicios bancarios y similares		-	-
Publicidad y propaganda		-	-
Otros servicios		(42)	(39)
Tributos		-	-
Otros gastos de gestión corriente	9	(397)	(440)
Comisión de Sociedad gestora		(115)	(129)
Comisión administrador		(24)	(24)
Comisión del agente financiero/pagos		-	-
Comisión Variable		-	-
Otras comisiones del cedente		-	-
Otros gastos	5	(258)	(287)
Deterioro de activos financieros (neto)		**941**	**(4.755)**
Deterioro neto de activos titulizados	4	941	(4.755)
Deterioro neto de otros activos financieros		-	-
Dotaciones a provisiones (neto)		**-**	**-**
Dotación provisión por garantías financieras		-	-
Dotación provisión por margen de intermediación		-	-
Dotación otras provisiones		-	-
Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta	5	**(364)**	**(509)**
Repercusión de pérdidas (ganancias)	7, 8 , 9	**1.557**	**9.335**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**-**	**-**
Impuesto sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**-**	**-**

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.
Las Notas 1 a 15 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025.

Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 3

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Miles de euros)

	2025	2024 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	**1.426**	**2.490**
Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	**1.844**	**2.879**
Intereses cobrados de los activos titulizados (Nota 4)	15.960	21.877
Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos (Nota 7)	(13.117)	(22.069)
Cobros por operaciones de derivados de cobertura (Nota 13)	16.461	24.799
Pagos por operaciones de derivados de cobertura (Nota 13)	(17.759)	(22.242)
Intereses cobrados de inversiones financieras (Nota 6)	299	514
Intereses pagados por deudas con entidades de crédito	-	-
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	-	-
Comisiones y gastos por servicios financieros pagados	**(119)**	**(133)**
Comisión sociedad gestora (Nota 9)	(119)	(133)
Comisión administrador	-	-
Comisión agente financiero/pagos	-	-
Comisión variable	-	-
Otras comisiones	-	-
Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación	**(299)**	**(256)**
Pagos por garantías financieras	-	-
Cobros por garantías financieras	-	-
Pagos por operaciones de derivados de negociación	-	-
Cobros por operaciones de derivados de negociación	-	-
Otros pagos de explotación	(444)	(685)
Otros cobros de explotación	145	429
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN / FINANCIACIÓN	**(3.096)**	**(10.924)**
Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización	**-**	**-**
Flujos de caja por adquisición de activos financieros	**-**	**-**
Flujos de caja netos por amortizaciones y procedentes de otros activos	**(3.095)**	**(10.922)**
Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados (Nota 4)	25.691	26.598
Cobros por amortización anticipada de activos titulizados (Nota 4)	34.331	36.510
Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados (Nota 4)	1.783	1.425
Cobros por amortización de activos previamente clasificados como fallidos (Nota 4)	1.215	327
Cobros netos procedentes de activos recibidos por ejecución de garantías (Nota 5)	647	1.896
Pagos por amortización de obligaciones y otros valores emitidos (Nota 7)	(66.762)	(77.678)
Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	**(1)**	**(2)**
Cobros por concesión de deudas con entidades de créditos	-	-
Pagos por amortización deudas con entidades de créditos	-	-
Pagos a Administraciones públicas	-	(1)
Otros cobros y pagos	(1)	(1)
INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES	**(1.670)**	**(8.434)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo (Nota 6)	**18.474**	**26.908**
Efectivo o equivalentes al final del periodo (Nota 6)	**16.804**	**18.474**

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.
Las Notas 1 a 15 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2025.

Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 3

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Miles de euros)

	2025	2024 (*)
Activos financieros disponibles para la venta		
Ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta	**-**	**-**
Cobertura de los flujos de efectivo	**-**	**-**
Ganancias (pérdidas) por valoración	(1.639)	6.547
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	(1.639)	6.547
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 13)	1.220	(1.322)
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo (Nota 10)	419	(5.225)
Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables	**-**	**-**
Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidas	**-**	**-**
Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidas directamente en el balance en el periodo	-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias	**-**	**-**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**-**	**-**

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.
Las Notas 1 a 15 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2025.

Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 3

Memoria correspondiente
al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

1. Naturaleza y actividad

a) *Reseña del Fondo*

Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 3 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 30 de marzo de 2007. El Fondo se encuentra sujeto a lo dispuesto en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial y en la restante normativa aplicable, así como en lo dispuesto en la propia escritura de constitución del Fondo.

El Fondo constituye un patrimonio separado y tiene el carácter de cerrado por el activo y por el pasivo. La función del Fondo consiste en la adquisición de derechos de crédito derivados de operaciones de financiación con clientes con origen en préstamos hipotecarios, instrumentada a través de certificados de transmisión de hipoteca –véase Nota 4– (en adelante, los "Activos titulizados"), y en la emisión de ocho Series de bonos de titulización, por un importe total de 2.822.400 miles de euros (véase Nota 7). El desembolso de los Activos titulizados iniciales, así como el de los bonos de titulización, se produjo el 4 de abril de 2007, fecha en la que comenzaron a devengarse los ingresos y gastos del Fondo.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, "la Sociedad Gestora", entidad integrada en el Grupo Santander). La comisión de administración que se paga a la Sociedad Gestora se calcula como el 0,02% anual del valor de los bonos de titulización pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos, con un mínimo de 70.000 euros anuales.

La gestión y administración de los Derechos de Crédito corresponden a la sociedad cedente de los mismos, Banco Santander, S.A. (en adelante, "el Banco"), obteniendo por dicha gestión una contraprestación trimestral (pagadera los días 18 de enero, 18 de abril, 18 de julio y 18 de octubre de cada año) de 6.000 euros (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) y la parte extraordinaria devengada por los bonos de la serie F, que se corresponde con una cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el orden de prelación de pagos. En el caso de que dicho margen de intermediación fuese negativo, se repercutiría de acuerdo a lo indicado en la Nota 3.g. El Banco no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos.

La entidad depositaria de los certificados de transmisión de hipoteca y designada como agente financiero es Banco Santander, S.A.

El Fondo tiene cuenta de tesorería abierta en Banco Santander, S.A. (véase Nota 6). Banco Santander, S.A. tiene concedido un préstamo subordinado al Fondo (véase Nota 8). Adicionalmente, el Fondo tiene contratado un derivado de cobertura con Banco Santander, S.A. (véase Nota 13).

b) *Duración del Fondo*

La actividad del Fondo se inició el día de la fecha de constitución del Fondo y finalizará el 18 de enero de 2050 salvo que con anterioridad se hubiera procedido a la liquidación anticipada del mismo.

Liquidación

La Sociedad Gestora, previa comunicación a la CNMV, estará facultada para proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización Anticipada de la totalidad de la Emisión de Bonos y extinción del Fondo en cualquier fecha, con los supuestos y los requisitos descritos en el apartado 4.4.3.1. del Folleto de Emisión.

Extinción

El Fondo se extinguirá en todo caso a consecuencia de las circunstancias y con el procedimiento descrito en el apartado 4.4.3.2. del Folleto de Emisión.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) *Imagen fiel*

Las Cuentas Anuales comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de flujos de efectivo y la memoria, de la que forman parte los estados financieros públicos S.05.1, S.05.2, S.05.3, S.05.4, S.05.5 y el apartado correspondiente a las notas explicativas del estado S.06, adjuntos en el Anexo. Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables que del Fondo mantiene su Sociedad Gestora y se formulan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Fondo, que es el establecido en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de forma que muestran la imagen fiel de la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2025 y de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo que se han generado durante el ejercicio terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales del Fondo han sido formuladas por los Administradores de su Sociedad Gestora, en su reunión celebrada el 18 de marzo de 2026 y se someterán a su aprobación, estimándose que serán aprobados sin cambios significativos.

b) *Principios contables no obligatorios aplicados*

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

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

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

En la elaboración de las cuentas anuales del Fondo se han utilizado, ocasionalmente, estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Gestora para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a la evaluación de posibles pérdidas por deterioro que, en su caso, puedan tener determinados activos (véanse Notas 3.c y 4), al valor razonable de determinados instrumentos financieros (véanse Notas 3.b y 13) y a la cancelación anticipada, en su caso. A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, de acuerdo con la normativa contable en vigor.

d) *Comparación de la información*

Los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo presenta, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en las presentes Cuentas Anuales, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2024 se presenta exclusivamente, a efectos comparativos y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2025.

e) *Agrupación de partidas*

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

f) *Elementos recogidos en varias partidas*

En la elaboración de los estados financieros, no se han registrado elementos patrimoniales en dos o más partidas del balance.

g) *Corrección de errores*

En la elaboración de estas cuentas anuales no se ha puesto de manifiesto ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2024.

h) *Cambios en criterios contables*

Durante el ejercicio 2025 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2024.

i) *Impacto medioambiental*

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

j) *Empresa en funcionamiento*

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

En este sentido, a fecha actual no se cumple ninguno de los supuestos de liquidación anticipada del Fondo y los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo consideran que la aplicación del principio contable de empresa en funcionamiento sigue siendo válida en estas circunstancias.

k) *Hechos posteriores*

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2025, y hasta la formulación de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho significativo no descrito en las restantes notas de esta memoria que tenga un efecto significativo en estas cuentas anuales.

3. Normas de registro y valoración

En la elaboración de las cuentas anuales del Fondo, correspondientes al ejercicio 2025, se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración, de acuerdo con lo establecido en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la CNMV, y posteriores modificaciones.

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

i. Definición

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

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

ii. Clasificación de los activos financieros

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

- Activos titulizados: incluye los activos cedidos al Fondo como consecuencia del proceso de titulización, atendiendo a su naturaleza.

- Derivados: este epígrafe recoge los derivados contratados por el Fondo, distinguiendo entre aquéllos que cumplen las condiciones para la aplicación de la contabilidad de coberturas de aquéllos que deben ser clasificados a efectos de su valoración dentro de la cartera de negociación. Se incluyen también los derivados implícitos en un instrumento financiero híbrido, cuando se haya separado del contrato principal, los cuales se registran atendiendo a su naturaleza.

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: este epígrafe incluye la tesorería, los depósitos bancarios a la vista y los instrumentos financieros que sean convertibles en efectivo y que, en el momento de su adquisición, su vencimiento no fuera superior a tres meses, siempre que no exista riesgo significativo de cambios de valor y formen parte de la política de gestión normal de la tesorería del Fondo para hacer frente a sus obligaciones de pago".

iii. Clasificación de los pasivos financieros

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

- Obligaciones y otros valores emitidos: incluye, en su caso, las obligaciones, bonos y pagarés emitidos por el Fondo, con el fin de financiar la adquisición de sus activos financieros. Se clasificarán, a efectos de su valoración, como "Débitos y partidas a pagar".

- Deudas con entidades de crédito: incluye, en su caso, las deudas contraídas con entidades de crédito, con el fin de financiar su actividad y se clasifican, a efectos de valoración, como "Débitos y partidas a pagar".

- Derivados: este epígrafe recoge los derivados contratados por el Fondo, distinguiendo entre aquéllos que cumplen las condiciones para la aplicación de la contabilidad de coberturas de aquéllos que deben ser clasificados a efectos de su valoración dentro de la cartera de negociación. Se incluyen también los derivados implícitos en un instrumento financiero híbrido, cuando se haya separado del contrato principal, los cuales se registran atendiendo a su naturaleza.

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

i. Reconocimiento y valoración de los activos financieros

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

ii. Reconocimiento y valoración de los pasivos financieros

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

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

iii. Operaciones de cobertura

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

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

1. Cubrir uno de los siguientes tipos de riesgo:

   a. De variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos debidas a oscilaciones, entre otras, en el tipo de interés y/o tipo de cambio al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir ("cobertura de valores razonables");

   b. De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones altamente probables que se prevea llevar a cabo ("cobertura de flujos de efectivo").

2. Eliminar eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura, lo que implica que:

   a. En el momento de la contratación de la cobertura se espera que, en condiciones normales, ésta actúe con un alto grado de eficacia ("eficacia prospectiva").

   b. Exista una evidencia suficiente de que la cobertura fue realmente eficaz durante toda la vida del elemento o posición cubierto ("eficacia retrospectiva").

3. Haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura siempre que esta forma sea coherente con la gestión de los riesgos propios que lleva a cabo el Fondo.

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

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

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

Se entiende que la cobertura de flujos de efectivo es altamente eficaz porque los flujos recibidos de los activos titulizados correspondientes al riesgo cubierto son iguales y se obtienen en el mismo plazo que los que se entregan a la entidad de contrapartida de la permuta financiera. Asimismo, los flujos recibidos de la entidad de contrapartida de la permuta financiera son iguales y se obtienen en el mismo plazo que el importe a entregar a los pasivos emitidos correspondientes al riesgo cubierto.

La fuente de riesgo de modelo más importante en los derivados proviene de la estimación de la correlación entre probabilidades de impago. El Credit Valuation Adjustment (CVA) es un ajuste a la valoración como consecuencia del riesgo asociado a la exposición crediticia que se asume con cada contrapartida. Por otro lado, el Debit Valuation Adjustment (DVA) es un ajuste como consecuencia del riesgo propio del Fondo que asumen sus contrapartidas.

Como norma general, el cálculo de CVA es el producto de la exposición esperada positiva por la probabilidad de incumplimiento, multiplicando el resultado por la severidad, es decir, por la pérdida estimada en caso de incumplimiento de la contraparte. Análogamente, el DVA se calcula como el producto de la exposición esperada negativa por las probabilidades de incumplimiento y multiplicando el resultado por la severidad de los activos del Fondo. Ambos cálculos están realizados sobre todo el periodo de la exposición potencial.

Dado que, en su caso, el riesgo de crédito propio (DVA) se está incorporando en el nocional del swap, no ha sido preciso ningún ajuste adicional por dicho concepto.

En relación con el CVA, dicho riesgo de contraparte se ve atenuado por la exigencia de constitución de depósitos de garantía u otro tipo de colateral en el supuesto de que se incumplan niveles mínimos de rating de las contrapartes, con lo que, en su caso, el impacto de considerar dicho aspecto no ha sido significativo.

iv. Registro de resultados

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

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

v. Valor razonable de los activos y pasivos financieros

Dada la naturaleza y composición de los activos y pasivos financieros del Fondo, excluidos los derivados financieros cuya descripción se detalla en el apartado iii. de esta Nota, los vencimientos residuales de aquellos activos y pasivos financieros remunerados, en su caso, a tipo fijo, así como la desviación porcentual existente con respecto a los tipos de interés actuales de mercado, y las correcciones valorativas registradas, el valor razonable de los activos y de los pasivos financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no difiere significativamente de sus correspondientes valores en libros a dichas fechas.

c) Deterioro del valor de los activos financieros

i. Definición

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

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

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

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

De acuerdo con lo previsto en la Circular 2/2016, en el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se prevé la posibilidad de utilizar modelos basados en métodos estadísticos. No obstante, la Sociedad Gestora del Fondo considera que la metodología más representativa para la estimación del deterioro de los activos financieros del Fondo teniendo en cuenta las características de dichos activos es la basada en la estimación de los porcentajes de deterioro, de acuerdo con la antigüedad de la deuda vencida e impagada y con el calendario previsto en la Norma 13ª de la Circular 2/2016 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y sus posteriores modificaciones.

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

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

2. Fincas rústicas en explotación, y oficinas, locales y naves polivalentes terminadas. Incluye terrenos no declarados como urbanizables en los que no está autorizada la edificación para usos distintos a su naturaleza agrícola, forestal o ganadera; así como los inmuebles de uso polivalente, vinculados o no a una explotación económica, que no incorporan características o elementos constructivos que limiten o dificulten su uso polivalente y por ello su fácil realización en efectivo. La estimación del valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 70%.

3. Viviendas terminadas (resto). Incluye las viviendas terminadas que, a la fecha a que se refieren los estados financieros, cuentan con la correspondiente cédula de habitabilidad u ocupación expedida por la autoridad administrativa correspondiente pero que no están cualificadas para su consideración en el apartado (i) anterior. El valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 60%.

4. Parcelas, solares y resto de activos inmobiliarios. El valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación ponderado por un 50%.

En el supuesto en que la Sociedad Gestora no haya recibido la información necesaria para determinar el tipo de bien sobre el que recae la garantía, el valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 80%.

La cobertura por riesgo de crédito aplicable a todas las operaciones calificadas como “activos dudosos” a que se refieren los apartados anteriores se debe estimar aplicando al importe del riesgo vivo pendiente que exceda del valor de la garantía, estimada de acuerdo con la metodología de las letras anteriores, y sobre la base de la fecha más antigua que permanezca incumplida, los porcentajes de deterioro previstos en la Circular 2/2016 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

La Sociedad Gestora del Fondo ajusta, al alza o a la baja, el importe que resulte de aplicar lo previsto en los apartados anteriores cuando dispone de evidencias objetivas adicionales sobre el deterioro de valor de los activos. Las operaciones de importe significativo para el Fondo se analizan individualmente. El importe de la provisión no podrá ser inferior al que resulta de la aplicación a los activos dudosos de los porcentajes mínimos de coberturas por calendario de morosidad. No obstante, el ejercicio 2025 no se han realizado ajustes que impliquen una cobertura diferente a la determinada con arreglo a los apartados anteriores.

ii. Instrumentos de deuda valorados a su coste amortizado

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

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

d) Ajustes por periodificaciones (activo y pasivo)

En el caso del activo, corresponden, en su caso, a los intereses devengados y no vencidos al cierre del ejercicio asociados a las cuentas corrientes del Fondo.

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

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

e) *Reconocimiento de ingresos y gastos*

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

i. Ingresos y gastos por intereses

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

ii. Ingresos y gastos no financieros

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

iii. Comisiones, honorarios y conceptos asimilados

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

- Las comisiones variables vinculadas al servicio de intermediación financiera por parte de la Entidad Cedente se describen en el apartado f. de esta Nota.

- Los que tienen su origen en transacciones o servicios, tales como los prestados por la Sociedad Gestora, que se prolongan en el tiempo, se difieren durante la vida de tales transacciones o servicios.

- Los que surgen en la prestación de un servicio que se ejecuta en un acto singular, se reconocen cuando se realiza el acto singular que los origina.

- Los vinculados a activos y pasivos financieros valorados a su valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, se reconocen en el momento de su cobro.

f) *Remuneración variable*

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

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

g) *Repercusión de pérdidas*

Cuando la diferencia obtenida entre los ingresos y gastos devengados, conforme al apartado f) anterior, sea negativa, se repercute a los pasivos emitidos por el Fondo, a través de la cuenta correctora de pasivo "Correcciones de valor por repercusión de pérdidas" del pasivo del balance, registrándose un ingreso en el epígrafe "Repercusión de pérdidas (ganancias)" de la cuenta de pérdidas y ganancias (véanse Notas 1, 7, 8 y 9). Dicha repercusión se realiza comenzando por la cuenta de periodificación de la comisión variable, devengada y no liquidada en periodos anteriores, y continuando por el pasivo más subordinado, teniendo en cuenta el orden inverso de prelación de pagos establecido contractualmente para cada fecha de pago.

h) *Impuesto sobre Beneficios*

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

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

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

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

Dado que en el ejercicio 2025 y 2024 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios.

i) *Transacciones en moneda extranjera*

La moneda funcional del Fondo es el euro. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no tenía elementos de activo y de pasivo expresados en moneda extranjera.

j) Baja del balance de los activos y pasivos financieros

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

k) Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

La clasificación y presentación en balance de estos activos se lleva a cabo tomando en consideración el fin al que se destinan.

El Fondo registra, en su caso, un activo como activo no corriente mantenido para la venta si su valor contable se recupera, fundamentalmente, a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, y siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- El activo ha de estar disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta; y

- Su venta ha de ser altamente probable.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se registran, en el momento de su reconocimiento inicial por su valor razonable menos los costes de venta, que serán, al menos, del 25% de su valor razonable.

Posteriormente, los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran por el menor importe entre su valor en libros, calculado en la fecha de su asignación a esta categoría, y su valor razonable determinado, en su caso, como el menor valor entre el precio fijado para la venta y el valor de tasación, neto de los costes de venta estimados.

A efectos de determinar el valor razonable de activos inmobiliarios localizados en España, se tomarán en consideración los criterios establecidos para determinar el valor de mercado en la OM ECO/805/2003, de 27 de marzo, tomándose el valor de tasación definido en la citada orden.

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

Aquellos activos adjudicados que no cumplan los requisitos para su registro como activos no corrientes mantenidos para la venta se clasificarán de acuerdo a su naturaleza según el fin para el que el activo sea dedicado.

l) Compensación de saldos

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

m) Estados de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

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

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

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

n) Estados de ingresos y gastos reconocidos

Este estado recoge los ingresos y gastos generados por el Fondo que, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, han sido registrados directamente en el capítulo "Ajustes repercutidos en balance de ingresos y gastos reconocidos" del pasivo del balance.

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

a) Los ingresos y gastos que, según lo requerido por las normas de valoración, deban imputarse directamente al pasivo del balance.

b) Las transferencias realizadas, en su caso, a la cuenta de pérdidas y ganancias, según lo dispuesto en las normas de valoración adoptadas.

c) El efecto impositivo correspondiente, en su caso, a los apartados a) y b) anteriores.

d) El importe neto repercutido en el periodo a las cuentas correspondientes de pasivo, de forma que el total de ingresos y gastos reconocidos sea nulo.

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

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

4. Activos titulizados

Los Activos titulizados que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió en virtud de la escritura de fecha 30 de marzo de 2007, integran derechos de crédito procedentes de operaciones de financiación de sus clientes con origen en préstamos hipotecarios por importe inicial de 2.800.000 miles de euros. La adquisición se instrumenta mediante certificados de transmisión de hipoteca suscritos por el Fondo, representando cada uno de ellos una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos hipotecarios en los que tienen su origen. Todos los derechos de crédito tienen un saldo nominal pendiente, que, a fecha de emisión de los certificados de transmisión de hipoteca, excede del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía, sin superar en ningún caso el 120%.

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

	Miles de euros		
	Activos titulizados		
	Activo No Corriente	Activo Corriente	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2023 (*)	**457.355**	**73.596**	**530.951**
Amortizaciones	-	(65.766)	(65.766)
Traspaso a activo corriente	(59.052)	59.052	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024 (*)	**398.303**	**66.882**	**465.185**
Amortizaciones	-	(71.624)	(71.624)
Traspaso a activo corriente	(56.312)	56.312	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025 (*)	**341.991**	**51.570**	**393.561**

(*) Incluye 242 y 924 miles de euros en concepto de intereses devengados por activos dudosos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 existían Activos titulizados principal e intereses clasificados como “Activos dudosos” por importe de 11.894 miles de euros (19.767 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

Durante el ejercicio 2025 la tasa de amortización anticipada de los Activos titulizados ha sido del 7,83% (7,25% durante el ejercicio 2024).

El tipo de interés nominal anual medio ponderado de la cartera de Activos titulizados durante el ejercicio 2025 ha sido del 3,84% (4,51% en el ejercicio 2024), siendo el tipo nominal máximo 5,57% y el mínimo 0,00% (en 2024 el máximo fue el 7,02% y el mínimo 0,00%). El importe devengado en el ejercicio 2025 por este concepto ha ascendido a 15.632 miles de euros (21.949 miles de euros en el ejercicio 2024), que figuran registrados en el epígrafe “Intereses y rendimientos asimilados – Activos titulizados” de la cuenta de pérdidas y ganancias, de los cuáles 473 miles de euros corresponden a intereses y gastos devengados no vencidos en el ejercicio 2025 (916 miles de euros en el ejercicio 2024). Asimismo, existe un importe de 30 miles de euros y 41 miles de euros correspondientes a “Intereses vencidos e impagados”, registrados en el epígrafe “Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados” del balance al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

El desglose por vencimientos de los Activos titulizados, en función del vencimiento final de las operaciones, al 31 de diciembre de 2025, sin considerar, en su caso, las correcciones de valor por deterioro de activos, los intereses vencidos e impagados y los intereses devengados (incluidos los de activos dudosos) se muestra a continuación:

2025	Miles de euros						
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	Total
Activos titulizados	2.939	1.159	1.940	10.582	67.951	308.748	393.319

El desglose por vencimientos de los Activos titulizados, en función del vencimiento final de las operaciones, al 31 de diciembre de 2024, sin considerar, en su caso, las correcciones de valor por deterioro de activos, los intereses vencidos e impagados y los intereses devengados (incluidos los de activos dudosos) se muestra a continuación:

2024	Miles de euros						
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	Total
Activos titulizados	12.044	1.873	2.090	7.976	60.576	379.702	464.261

Por otro lado, el desglose por vencimientos de los Activos titulizados, al 31 de diciembre de 2025, teniendo en cuenta el calendario de amortización de las operaciones y las amortizaciones anticipadas estimadas, y sin considerar, en su caso, los activos dudosos, las correcciones de valor por deterioro de activos, los intereses vencidos e impagados y los intereses devengados se muestra a continuación:

2025	Miles de euros						
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	Total
Activos titulizados	48.871	44.207	40.217	69.047	114.236	65.089	381.667

Por otro lado, el desglose por vencimientos de los Activos titulizados, al 31 de diciembre de 2024, teniendo en cuenta el calendario de amortización de las operaciones y las amortizaciones anticipadas estimadas, y sin considerar, en su caso, los activos dudosos, las correcciones de valor por deterioro de activos, los intereses vencidos e impagados y los intereses devengados se muestra a continuación:

2024	Miles de euros						
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	Total
Activos titulizados	54.826	49.463	44.801	77.793	132.564	85.971	445.418

Las amortizaciones de principal de los Activos titulizados previstas para el ejercicio 2026 ascienden a 48.871 miles de euros.

De acuerdo con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora podrá liquidar de forma anticipada el Fondo en el caso de que el importe del saldo de los Activos titulizados pendientes de amortización sea inferior a 280.000 miles de euros, equivalente al 10% del activo inicial del Fondo. De acuerdo con la estimación de amortizaciones previstas indicadas anteriormente, los Administradores de la Sociedad Gestora estiman que no se procederá a la liquidación anticipada del Fondo en el ejercicio 2025.

Activos Impagados

La composición del saldo de los Activos titulizados considerados como impagados, incluyendo aquellos préstamos dudosos que, habiéndose recuperado parte de lo impagado, aún tienen cuotas impagadas, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se muestra a continuación:

	Miles de euros	
	2025	2024
Cuotas de principal vencidas y no cobradas de Derechos de Crédito:		
Con antigüedad de hasta tres meses (*)	52	47
Con antigüedad superior a tres meses (**)	2.457	11.132
	2.509	11.179
Intereses vencidos y no cobrados:		
Con antigüedad de hasta tres meses (***)	30	41
Con antigüedad superior a tres meses (****)	242	924
	272	965
	2.781	**12.144**

(*) Se incluyen dentro del epígrafe “Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados – Certificados de trasmisión hipotecaria” del activo corriente del balance.

(**) Se incluyen dentro del epígrafe “Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados – Activos dudosos – Principal” del activo corriente del balance.

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

(****) Se incluyen dentro del epígrafe “Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados - Activos dudosos – Intereses” del activo corriente del balance.

Los importes impagados de los activos correspondientes a principal e intereses producidos durante el ejercicio 2025 y 2024 ascienden a un total de 267 miles de euros y 172 miles de euros, respectivamente.

Desde 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se han producido renegociaciones de los derechos de crédito que a nivel global puedan tener un impacto significativo en las cuentas anuales del ejercicio 2025.

Adicionalmente, hay activos clasificados como dudosos al 31 de diciembre de 2025 por efecto arrastre de cuotas no vencidas por importe de 9.195 miles de euros (7.711 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) que figuran registrados en el epígrafe "Activos titulizados – Activos dudosos" del activo no corriente del balance.

A continuación, se muestra el movimiento que se ha producido, durante los ejercicios 2025 y 2024, en el saldo de Activos dudosos:

	Miles de euros	
	2025	2024
Saldos al inicio del ejercicio	**19.767**	**19.062**
Entradas a activos dudosos durante el ejercicio	(15.685)	2.396
Reclasificación a fallidos (dados de baja del balance)	9.660	(1.333)
Recuperación de dudosos (efectivo y efecto arrastre)	(1.484)	-
Recuperación mediante adjudicación (Nota 5)	(364)	(358)
Saldos al cierre del ejercicio	**11.894**	**19.767**

A continuación, se muestra el movimiento que se ha producido, durante los ejercicios 2025 y 2024, en el saldo de las correcciones de valor por deterioro de los Activos titulizados, procedente en su totalidad de la aplicación del calendario de morosidad:

	Miles de euros	
	2025	2024
Saldos al inicio del ejercicio	**(11.480)**	**(7.731)**
Dotaciones netas con (cargo)/abono a los resultados del ejercicio	(392)	(5.082)
Utilizaciones	9.660	1.333
Saldos al cierre del ejercicio	**(2.212)**	**(11.480)**

A continuación, se muestra el movimiento que se ha producido, durante los ejercicios 2025 y 2024 en el saldo de préstamos fallidos que se dieron de baja del activo del balance, registrando el importe de la recuperación de fallidos en el epígrafe "Deterioro neto de Activos titulizados" de la cuenta de pérdidas y ganancias:

	Miles de euros	
	2025	2024
Saldos al inicio del ejercicio	**102.567**	**102.894**
Incremento de fallidos	9.660	1.333
Recuperación de fallidos	1.333	(1.660)
Saldos al cierre del ejercicio	**113.560**	**102.567**

5. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Este epígrafe del activo de los balances recoge los bienes inmuebles adjudicados por subasta judicial o dación en pago de Activos titulizados. El movimiento que se ha producido en su saldo durante los ejercicios 2025 y 2024 se muestra a continuación:

	Miles de euros	
	2025	2024
Valor en libros		
Saldos al inicio del ejercicio	**13.709**	**18.010**
Adiciones (Nota 4)	429	358
Retiros	(1.309)	(4.659)
Saldos al cierre del ejercicio	**12.829**	**13.709**
Pérdidas por deterioro de activos-		
Saldos al inicio del ejercicio	(5.312)	(6.754)
Dotaciones netas con cargo a resultados	363	1.442
Saldos al cierre del ejercicio	**(4.949)**	**(5.312)**
Otros (*)	**(599)**	**(489)**
Activos no corrientes mantenidos para la venta, neto	**7.281**	**7.908**

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

Las ventas de activos adjudicados y otros conceptos por arrendamiento llevados a cabo por el Fondo, durante el ejercicio 2025, han originado unas pérdidas que ascienden a 867 miles de euros y 140 miles de euros de ganancias, respectivamente (2.152 miles de euros de pérdidas y 201 miles de euros de ganancias en el ejercicio 2024) que se incluyen en el epígrafe “Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no corrientes en venta” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta del Fondo están valorados según los criterios de valoración recogidos en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (véase Nota 3.k). Si bien los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo no tienen definida una política comercial que implique, como parte de la estrategia de enajenación de dichos activos, la aplicación de descuentos sobre los valores de tasación correspondientes, considerando la situación actual del mercado inmobiliario y su posible evolución futura, los importes por los que estos serán finalmente liquidados podrían ser inferiores a los valores por el que están registrados al 31 de diciembre de 2025, hecho que debe tenerse en consideración en la interpretación de estas cuentas anuales.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fondo no poseía ningún inmueble adjudicado de valor significativo, individualmente considerado.

A continuación, se incluye información agregada de los bienes inmuebles adjudicados, no significativos individualmente, que el Fondo poseía al 31 de diciembre de 2025, agrupados por valor razonable de los mismos:

Valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados	Número de inmuebles	Valor en libros	Deterioro	% de activos valorados según tasaciones	Plazo medio ponderado estimado para su venta	Importe en libros de los activos con antigüedad tasación superior a 2 años
Hasta 500.000 €	129	12.829	(4.949)	100%	1 año	12.179
Más de 500.000 € sin exceder de 1.000.000 €	-	-	-	-	-	-
Más de 1.000.000 € sin exceder de 2.000.000 €	-	-	-	-	-	-
Más de 2.000.000 €	-	-	-	-	-	-

A continuación, se incluye información agregada de los bienes inmuebles adjudicados, no significativos individualmente, que el Fondo poseía al 31 de diciembre de 2024, agrupados por valor razonable de los mismos:

Valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados	Número de inmuebles	Valor en libros	Deterioro	% de activos valorados según tasaciones	Plazo medio ponderado estimado para su venta	Importe en libros de los activos con antigüedad tasación superior a 2 años
Hasta 500.000 €	143	13.709	(5.312)	100%	1 año	13.609
Más de 500.000 € sin exceder de 1.000.000 €	-	-	-	-	-	-
Más de 1.000.000 € sin exceder de 2.000.000 €	-	-	-	-	-	-
Más de 2.000.000 €	-	-	-	-	-	-

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

Adicionalmente, durante el ejercicio 2025 los bienes inmuebles adjudicados han generado unos gastos por importe de 258 miles de euros (287 miles de euros durante el ejercicio 2024), que se incluyen en el epígrafe “Otros gastos de gestión corriente – Otros gastos” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

El coste medio de adjudicación al 31 de diciembre de 2025 ha sido de 24,01% (27,02% en el ejercicio 2024).

6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes – Tesorería

Cuenta de Tesorería

Su saldo al 31 de diciembre de 2025 corresponde a una cuenta financiera abierta a nombre del Fondo en Banco Santander, S.A. incluyéndose el Fondo de Reserva constituido por el Fondo.

La rentabilidad media de la cuenta corriente mantenida por el Fondo en Banco Santander, S.A., durante el ejercicio 2025, ha sido del 2,27% anual (3,86% en el ejercicio 2024). Durante el ejercicio 2025 se ha devengado intereses por importe de 287 miles de euros (490 miles de euros en el ejercicio 2024), que figuran registrados en el epígrafe “Intereses y rendimientos asimilados – Otros activos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancia, de los cuáles 16 miles de euros, registrados en el epígrafe “Ajustes por periodificaciones – Otros” del balance al 31 de diciembre de 2025 (28 miles de euros pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2024).

Fondo de Reserva

El Fondo de Reserva se dotará inicialmente con cargo a los fondos obtenidos en la suscripción y reembolso de los bonos de la Serie F. El importe inicial del Fondo de Reserva es de 22.400 miles de euros, equivalente al 0,80% del importe inicial de los bonos de las Series A1, A2, A3, B, C, D y E.

El Fondo de Reserva podrá decrecer trimestralmente en cada fecha de pago una vez alcance el 1,6% del saldo vivo de los bonos de las Series A1, A2, A3, B, C, D y E, permaneciendo constante hasta alcanzar el porcentaje mínimo de 0,40% del importe inicial dichos bonos.

No obstante, el Nivel Requerido del Fondo de Reserva no se podrá disminuir durante los tres años siguientes a la constitución del Fondo. Asimismo, no se podrá reducir el Nivel Requerido del Fondo de Reserva si concurre alguna de las siguientes circunstancias:

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

Destino:

El Fondo de Reserva se aplicará, en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el Orden de Prelación de Pagos o, en su caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

Rentabilidad:

El importe de dicho Fondo de Reserva será abonado en la Cuenta de Tesorería en la Fecha de Desembolso, siendo objeto del Contrato de Reinversión a Tipo de Interés Garantizado de la Cuenta de Tesorería que el Fondo mantiene con el Banco.

El importe del Fondo de Reserva dotado y requerido en cada una de las fechas de pago durante los ejercicios 2025 y 2024, así como el saldo de la cuenta de tesorería en cada una de esas fechas, se muestran a continuación:

	Miles de euros		
	Fondo de Reserva requerido	Fondo de Reserva dotado	Saldo de Tesorería en cada fecha de pago
Saldos al 31 de diciembre de 2024	**22.400**	**-**	**18.474**
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 20.01.25	22.400	-	21.130
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.04.25	22.400	-	21.929
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 18.07.25	22.400	-	20.187
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 20.10.25	22.400	-	18.120
Saldos al 31 de diciembre de 2025	**22.400**	**-**	**16.804**

	Miles de euros		
	Fondo de Reserva requerido	Fondo de Reserva dotado	Saldo de Tesorería en cada fecha de pago
Saldos al 31 de diciembre de 2023	**22.400**	-	**26.908**
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 18.01.24	22.400	-	30.641
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 18.04.24	22.400	-	22.785
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 18.07.24	22.400	-	22.110
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 18.10.24	22.400	-	21.815
Saldos al 31 de diciembre de 2024	**22.400**	-	**18.474**

El Fondo de Reserva ha sido totalmente dispuesto al 31 de diciembre de 2025 y 2024, siendo el importe mínimo requerido 22.400 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

7. Obligaciones y otros valores emitidos

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de Bonos por un valor total de 2.822.400 miles de euros, integrados por 28.224 Bonos de 100 miles de euros de valor nominal cada uno, divididos en ocho series, que tienen las siguientes características:

Concepto	Serie A	Serie A2	Serie A3	Serie B	Serie C	Serie D	Serie E	Serie F
Importe nominal de la Emisión (miles de euros)	613.300	1.540.000	420.000	79.200	47.500	72.000	28.000	22.400
Importe nominal unitario (miles de euros)	100	100	100	100	100	100	100	100
Número de Bonos	6.133	15.400	4.200	792	475	720	280	224
Tipo de interés nominal	Euribor 3m +0,06%	Euribor 3m +0,14%	Euribor 3m +0,20%	Euribor 3m +0,22%	Euribor 3m +0,30%	Euribor 3m +0,55%	Euribor 3m +2,10%	Euribor 3m +0,50% + parte fija variable (*)
Periodicidad de pago	Trimestral	Trimestral	Trimestral	Trimestral	Trimestral	Trimestral	Trimestral	Trimestral
Fechas de pago de intereses y amortización	18 de enero, 18 de abril, 18 de julio y 18 de octubre de cada año o, en su caso, el siguiente Día Hábil.							
Calificaciones								
Iniciales: Moody`s	Aaa	Aaa	Aaa	Aa2	A1	Baa1	Ba2	Ca
Actuales: Moody`s	Aa1	Aa1	Aa1	B2	C	C	C	C
Iniciales: Fitch	AAA	AAA	AAA	AA	A	BBB	BB	CCC
Actuales: Fitch	AA	AA	AA	B+	CC	B+	C	C
Iniciales: S&P	AAA	AAA	AAA	AA	A	BBB	BB	CCC-
Actuales: S&P	A+	A+	A+	B-	CCC-	D	D	D

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

El movimiento que se ha producido en el saldo de los Bonos de Titulización de Activos durante los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

	Miles de euros									
	Serie A1		Serie A2		Serie A3		Serie B		Serie C	
	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente
Saldos al 31 de diciembre de 2023	**19.830**	**60.411**	**286.319**	**-**	**78.086**	**-**	**79.200**	**-**	**47.500**	**-**
Amortización 18.01.2024	-	(4.653)	-	(16.603)	-	(4.528)	-	-	-	-
Amortización 18.04.2024	-	(3.210)	-	(11.454)	-	(3.124)	-	-	-	-
Amortización 18.07.2024	-	(3.088)	-	(11.019)	-	(3.005)	-	-	-	-
Amortización 18.10.2024	-	(3.066)	-	(10.943)	-	(2.985)	-	-	-	-
Traspasos	(8.432)	8.432	(50.019)	50.019	(13.642)	13.642	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024	**11.398**	**54.826**	**236.300**	**-**	**64.444**	**-**	**79.200**	**-**	**47.500**	**-**
Amortización 20.01.2025	-	(3.018)	-	(10.771)	-	(2.937)	-	-	-	-
Amortización 22.04.2025	-	(3.258)	-	(11.625)	-	(3.170)	-	-	-	-
Amortización 18.07.2025	-	(3.014)	-	(10.754)	-	(2.933)	-	-	-	-
Amortización 20.10.2025	-	(2.757)	-	(9.841)	-	(2.684)	-	-	-	-
Traspasos	(6.092)	6.092	(42.991)	42.991	(11.724)	11.724	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025	**5.306**	**48.871**	**193.309**	**-**	**52.720**	**-**	**79.200**	**-**	**47.500**	**-**

	Serie D		Serie E		Serie F		Total	
	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente
Saldos al 31 de diciembre de 2023	**72.000**	**-**	**28.000**	**-**	**22.400**	**-**	**633.335**	**60.411**
Amortización 18.01.2024	-	-	-	-	-	-	-	(25.784)
Amortización 18.04.2024	-	-	-	-	-	-	-	(17.788)
Amortización 18.07.2024	-	-	-	-	-	-	-	(17.112)
Amortización 18.10.2024	-	-	-	-	-	-	-	(16.994)
Traspasos	-	-	-	-	-	-	(72.093)	72.093
Saldos al 31 de diciembre de 2024	**72.000**	**-**	**28.000**	**-**	**22.400**	**-**	**561.242**	**54.826**
Amortización 20.01.2025	-	-	-	-	-	-	-	(16.726)
Amortización 22.04.2025	-	-	-	-	-	-	-	(18.053)
Amortización 18.07.2025	-	-	-	-	-	-	-	(16.701)
Amortización 20.10.2025	-	-	-	-	-	-	-	(15.282)
Traspasos	-	-	-	-	-	-	(60.807)	60.807
Saldos al 31 de diciembre de 2025	**72.000**	**-**	**28.000**	**-**	**22.400**	**-**	**500.435**	**48.871**

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

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 18 de enero de 2050. No obstante, la Sociedad Gestora podrá proceder a liquidar de forma anticipada el Fondo y, con ello, los bonos, en los siguientes supuestos:

1. Cuando, de acuerdo con lo previsto en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial y en la Escritura de Constitución, el saldo vivo pendiente de los Derechos de Crédito sea inferior al 10% del saldo inicial;

2. Cuando no se confirme la calificación provisional como definitiva de los bonos antes del Período de Suscripción.

3. Cuando por razón de una modificación en la normativa vigente o de la concurrencia de circunstancias excepcionales, se produjera, a juicio de la Sociedad Gestora, una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo.

4. En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra o su autorización fuera revocada y no designase nueva Sociedad Gestora en un plazo de cuatro meses.

5. Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los bonos o se prevea que se va a producir.

Con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de las participaciones hipotecarias coincidan con aquéllos de los bonos emitidos por el Fondo, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles a la amortización de bonos, de conformidad con las siguientes reglas:

1. Los fondos disponibles para la amortización se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie A1, en cada fecha de pago hasta completar su total amortización.

2. Finalizada la amortización de la serie A1, los fondos disponibles para la amortización se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie A2 y en ningún caso antes a la fecha de pago de 18 de enero de 2009, en cada fecha de pago hasta completar su total amortización.

3. Finalizada la amortización de la serie A1, A2, los fondos disponibles para la amortización se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie A3, en cada fecha de pago hasta completar su total amortización.

4. Finalizada la amortización de la serie A1, A2 y A3, los fondos disponibles para la amortización se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie B, en cada fecha de pago hasta completar su total amortización.

5. Finalizada la amortización de la serie A1, A2, A3 y B, los fondos disponibles para la amortización se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie C, en cada fecha de pago hasta completar su total amortización.

6. Finalizada la amortización de la serie A1, A2, A3, B y C, los fondos disponibles para la amortización se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie D, en cada fecha de pago hasta completar su total amortización.

7. Finalizada la amortización de la serie A1, A2, A3, B, C y D, los fondos disponibles para la amortización se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie E, en cada fecha de pago hasta completar su total amortización.

8. Finalizada la amortización de la serie A1, A2, A3, B, C, D y E, los fondos disponibles para la amortización se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie F, en cada fecha de pago hasta completar su total amortización.

El desglose por vencimientos previstos de las series de Bonos, al 31 de diciembre de 2025, se muestra a continuación:

	Miles de euros						
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	Total
Principal	48.871	44.207	40.217	69.047	114.236	232.728	549.306

El desglose por vencimientos previstos de las series de Bonos, al 31 de diciembre de 2024, se muestra a continuación:

	Miles de euros						
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	Total
Principal	54.826	49.463	44.801	77.793	132.564	256.621	616.068

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

El tipo de interés nominal medio de los Bonos, durante el ejercicio 2025, ha sido del 3,06% (3,98% en el ejercicio 2024), siendo el tipo de interés máximo el 4,10% y el mínimo el 2,06% (máximo el 5,31% y el mínimo el 3,27% en el 2024). Durante el ejercicio 2025 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización por importe de 16.327 miles de euros (27.228 miles de euros en el ejercicio 2024), de los que 2.759 miles de euros se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2025 (4.702 miles de euros pendientes de pago al 31 de diciembre de 2024), estando registrados en el epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables - Intereses y gastos devengados no vencidos" del pasivo del balance.

A 31 de diciembre de 2025, el epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables – Intereses vencidos e impagados" del pasivo corriente del balance recoge, por importe de 27.616 miles de euros (22.466 miles de euros en el ejercicio de 2024), intereses de los bonos de la serie D, E y F que, de acuerdo al orden de prelación de pagos establecido, no se han satisfecho en la última fecha de pago.

Correcciones de valor por repercusión de pérdidas

Durante los ejercicios 2025 y 2024, el Fondo ha procedido a la imputación, en esta cuenta, de la parte del margen de intermediación positivo correspondiente, obtenido en dichos ejercicios (véanse Notas 1 y 3.g).

A continuación, se muestra el movimiento que se ha producido en el saldo de estas correcciones de valor durante los ejercicios 2025 y 2024:

	Miles de euros	
	2025	2024
Saldos al inicio del ejercicio	**(162.520)**	**(153.290)**
Repercusión de ganancias (pérdidas)	(1.478)	(9.230)
Saldos al cierre del ejercicio	**(163.998)**	**(162.520)**

8. Deudas con entidades de crédito

En la fecha de desembolso, 4 de abril de 2007, el Fondo recibió un préstamo subordinado por parte del Banco, por un importe inicial de 2.600 miles de euros.

El préstamo subordinado está destinado a:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulización.

2. Financiar parcialmente la adquisición de los Activos titulizados.

Este préstamo devenga un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de aumentar en un 0,40% el tipo Euribor a tres meses durante el trimestre inmediatamente anterior a cada fecha de pago. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

El préstamo se amortiza de forma lineal trimestralmente, durante los tres primeros años desde la fecha de constitución y la emisión de los bonos, salvo el exceso de fondos destinado a cubrir los gastos de emisión que se amortizan anticipadamente en la primera fecha de pago, siempre y cuando el fondo disponga de liquidez suficiente.

Al 31 de diciembre de 2025, el importe de dicho préstamo subordinado asciende a 1.530 miles de euros (1.530 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), registrado en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito– Préstamo subordinado" del del pasivo no corriente del balance. En los ejercicios 2025 y 2024 no se han producido amortizaciones del préstamo subordinado.

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

Durante el ejercicio 2025 se han devengado intereses de dichos préstamos por importe de 56 miles de euros (80 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), de los que hay pendientes de pago un importe de 9 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 (14 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), estando registrados en el epígrafe de "Deudas con Entidades de Crédito – Intereses y gastos devengados no vencidos" del pasivo del balance.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2025, el epígrafe "Deudas con entidades de crédito – Intereses vencidos e impagados" del pasivo del balance recoge, por importe de 442 miles de euros (382 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), intereses que, de acuerdo al orden de prelación de pagos establecido, no se han satisfecho en la última fecha de pago.

Correcciones de valor por repercusión de pérdidas

Durante los ejercicios 2025 y 2024, el Fondo ha procedido a la imputación, en esta cuenta, de la parte del margen de intermediación positivo correspondiente, obtenido en dichos ejercicios (véanse Notas 1 y 3.g).

A continuación, se muestra el movimiento que se ha producido en el saldo de estas correcciones de valor durante los ejercicios 2025 y 2024:

	Miles de euros	
	2025	2024
Saldos al inicio del ejercicio	**(1.926)**	**(1.845)**
Repercusión de ganancias (pérdidas)	(55)	(81)
Saldos al cierre del ejercicio	**(1.981)**	**(1.926)**

9. Ajustes por periodificaciones de pasivo

La composición del saldo de este epígrafe del pasivo del balance al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Comisiones	22	25
Sociedad Gestora	22	25
Administrador	431	407
Agente financiero	-	-
Variable – realizada	-	-
Corrección de valor por repercusión de pérdidas (*)	(431)	(407)
Otras comisiones	-	-
Otros	184	190
Saldo al cierre del ejercicio	**206**	**215**

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

Durante los ejercicios 2025 y 2024, el movimiento que se ha producido en el saldo de este epígrafe, sin considerar el saldo de la cuenta “Otros”, tanto por devengo como por pagos realizados, ha sido el siguiente:

	Miles de euros				
	Comisión Sociedad Gestora	Comisión Administración	Comisión Agente Financiero	Comisión Variable	Repercusión de pérdidas
Saldos al 31 de diciembre de 2023	**29**	**383**	**-**	**-**	**(383)**
Importes devengados durante el ejercicio 2024	129	24	-	-	(24)
Pagos realizados el 18.01.2024	(35)	-	-	-	-
Pagos realizados el 18.04.2024	(34)	-	-	-	-
Pagos realizados el 18.07.2024	(32)	-	-	-	-
Pagos realizados el 18.10.2024	(32)	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024	**25**	**407**	**-**	**-**	**(407)**
Importes devengados durante el ejercicio 2025	115	24	-	-	(24)
Pagos realizados el 20.01.2025	(32)	-	-	-	-
Pagos realizados el 22.04.2025	(30)	-	-	-	-
Pagos realizados el 18.07.2025	(28)	-	-	-	-
Pagos realizados el 20.10.2025	(28)	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025	**22**	**431**	**-**	**-**	**(431)**

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

- Comisión variable / Margen de intermediación financiera

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, remunera a la Entidad Cedente por el proceso de intermediación financiera desarrollado.

La remuneración a la Entidad Cedente consiste en el pago de una remuneración variable y subordinada (el “Margen de Intermediación Financiera”) que se determinará en cada Fecha de Pago en una cuantía igual a la diferencia positiva, si la hubiere, entre los cobros y pagos producidos durante el Periodo de Determinación (periodo comprendido entre dos Fechas de Determinación consecutivas, excluyendo la Fecha de Determinación inicial e incluyendo la Fecha de Determinación final), inmediatamente anterior a cada Fecha de Pago.

- Comisión de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora percibirá una comisión de gestión, que se devengará y liquidará trimestralmente por periodos vencidos en cada fecha de pago, igual a un importe correspondiente al 0,020% anual calculado sobre el saldo de bonos de titulización pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos, con un mínimo de 70.000 euros anuales.

- Comisión del Administrador de los Activos titulizados

Se devengará a favor del Banco una comisión fija por su labor de administración de los Préstamos de 6 miles de euros trimestrales, I.V.A. incluido, en cada Fecha de Pago. Si el Banco fuera sustituido en su labor de administración de dichos Activos por otra entidad que no forme parte del grupo consolidado del Banco, la entidad sustituta tendrá derecho a recibir una comisión de administración que ocupará el lugar número 1º en el Orden de Prelación de Pagos.

10. Ajustes repercutidos en balance de ingresos y gastos reconocidos

Este epígrafe del pasivo del balance recoge el importe de las variaciones del valor razonable de los activos clasificados como derivados de cobertura que, conforme a lo dispuesto en la Nota 3, deben registrarse en este epígrafe del pasivo de dicho balance. Dichas variaciones se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se produzca su extinción o realización. Su movimiento, durante los ejercicios 2025 y 2024, se muestra a continuación.

	Miles de euros	
	2025	2024
Saldos al inicio del ejercicio	**12.929**	**7.704**
Ajustes repercutidos por coberturas de flujos de efectivo	(419)	5.225
Saldos al cierre del ejercicio	**12.510**	**12.929**

11. Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación – Servicios exteriores – Servicios de profesionales independientes" de las cuentas de pérdidas y ganancias incluye 8 miles de euros satisfechos por el Fondo en concepto de auditoría de sus cuentas anuales al 31 de diciembre de 2025 (8 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), único servicio prestado por dicho auditor.

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales. Asimismo, durante el ejercicio 2025 y 2024, el Fondo no ha realizado pagos significativos a proveedores en operaciones comerciales. En opinión de los Administradores de su Sociedad Gestora, tanto los importes pendientes de pago a proveedores en operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2025 y 2024 como los pagos realizados a dichos proveedores durante el ejercicio 2025 y 2024 cumplen o han cumplido con los límites legales de aplazamiento.

12. Situación fiscal

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

Según se indica en la Nota 3.h, en los ejercicios 2025 y 2024 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no ha procedido liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios.

13. Derivados de cobertura

El Fondo ha formalizado un contrato de permuta financiera de intereses con Banco Santander, S.A., en virtud del cual, dicho banco paga al Fondo un tipo de interés anual que resulte de dividir (i) la suma de los intereses ordinarios percibidos de los créditos de transmisión hipotecaria e ingresados por el Fondo durante el período de liquidación que vence, entre (ii) el nocional de la permuta para el Banco, multiplicado todo ello por el resultado de dividir 360 entre el número de días del período de liquidación y el Fondo paga al Banco el tipo de interés anual que resulte de sumar (i) Tipo de interés de referencia de los Bonos determinado para cada período de devengo de interés en curso, más (ii) el tipo medio de las series A1, A2, A3, B, C, D y E, más (ii) un 0,75%, multiplicado al nocional de la permuta para el Fondo, ajustado al número de días entre dos fechas de pago (es decir, número de días entre 360) y (ii) el importe a que ascienda en la Fecha de liquidación correspondiente, la comisión devengada por el Contrato de administración, tan sólo en el caso de sustitución del Banco como administrador de los préstamos. El principal sobre el que gira este contrato está fijado en el saldo de los bonos de titulización.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las hipótesis de valoración del swap son las que se indican en el cuadro siguiente:

	2025	2024
Precio (miles de euros)	12.510	12.929
Nominal swap (miles de euros)	418.696	471.856
Tipo interés medio bonos	3,09%	4,72%
Tipo interés medio préstamos	3,84%	4,51%
Tasa de amortización anticipada	7,83%	7,25%
Fallidos acumulados	18,68%	16,27%
Impagados (mora a más de 3 meses)	2,96%	4,06%
Ultima fecha de liquidación	18/10/2046	18/10/2046

La finalidad de la permuta financiera es asegurar la estructura financiera del fondo. En este fondo, el nocional de la permuta financiera, es el saldo nocional de los activos definido como la media diaria durante el Período de Liquidación que vence del Saldo Vivo de los Activos que no se encuentren con retrasos en el pago de los importes vencidos de más de noventa (90) días. Los flujos que se cubren con la permuta financiera son aquellos que se han generado por el nocional de la permuta. Mediante la permuta, el Fondo se asegura recibir de la contraparte los intereses calculados con el tipo de interés medio ponderado de los bonos más un margen, a cambio de pagar los intereses recibidos de los activos sobre el nocional de la permuta.

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

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

El resultado neto de este contrato, correspondiente al ejercicio 2025, ha sido un gasto por importe de 1.220 miles de euros (1.322 miles de euros de ingreso en el ejercicio 2024), que figuran registrados en el epígrafe “Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)” de la cuenta de pérdidas y ganancias, con un importe pendiente de pago de 64 euros al 31 de diciembre de 2025 (141 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) registrados en el epígrafe de "Derivados de cobertura – Derivados” del pasivo corriente del balance.

Para la valoración del swap, la Sociedad gestora del Fondo parte de los datos que se han remitido a Banco de España donde se recogen los “Niveles internos de calidad crediticia”. Estos niveles tienen asociados PD, LGD y niveles de S&P para cada tipo de activo originado por Banco Santander (préstamo al consumo, préstamo hipotecario, préstamo a empresas, instituciones, etc.).

La PD considera deudores en mora cuyo periodo en morosidad han sobrepasado los 90 días o sobre los que Banco Santander tiene serias dudas de que puedan afrontar sus deudas (morosidad subjetiva) (Basilea II).

La LGD mide la severidad de la pérdida incurrida por el deudor definido en el párrafo anterior (Basilea II).

Por otro lado, partiendo de la calificación en el momento actual de los bonos, se evalúa la probabilidad de fallido de los activos que han sido cedidos al fondo y están respaldando a dichos bonos, multiplicando el peso relativo de los bonos por su probabilidad de fallido. Para cada calificación de los bonos otorgada por una Agencia de Calificación existe una probabilidad de fallido a 1 año. Obtenemos, por tanto, la probabilidad de fallido de los activos representados por unos bonos que han sido calificados por las Agencias.

Esa probabilidad de fallido del párrafo de arriba lleva asociada una calificación implícita de parte de las Agencias de Calificación. Con dicha calificación y la matriz de transición publicada por las Agencias de Calificación, se infiere el comportamiento de la cartera desde un punto de vista de impago.

La matriz de transición informa al mercado sobre el comportamiento a 1 año de la probabilidad de fallido de un activo financiero según su calificación en el momento del análisis.

Aplicando sucesivamente la matriz de transición sobre un momento concreto, es decir, el momento de valoración del swap, se obtiene una curva de fallido acumulada. Esta curva de fallido acumulada será la empleada, junto con la curva de tasa de amortización anticipada, para el cálculo de los flujos futuros de los activos que afectarán al pago de principal, intereses y saldo neto del swap.

A continuación, se presenta un desglose, por tipos de riesgos cubiertos, del valor razonable activo de los derivados designados como de cobertura contable, al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	Miles de euros	
	2025	2024
Coberturas de flujos de efectivo	12.510	12.929
	12.510	**12.929**

14. Gestión del riesgo

Los mayores requerimientos de información y transparencia a los mercados y los últimos desarrollos normativos han anticipado la necesidad de disponer de sistemas de gestión de información que permitan analizar y anticipar cualquier problemática en relación con la calidad de las carteras.

La función de gestión de riesgos se realiza por la Sociedad Gestora. Para ello dispone de información remitida con una periodicidad mensual por parte de la Entidad Cedente, lo que le reporta información exhaustiva de cara al seguimiento de las carteras de activos titulizados.

El Fondo está expuesto a diversos riesgos que se detallan a continuación:

1. Riesgo de Crédito

Surge por la posibilidad de morosidad o incumplimiento por parte de los deudores de sus obligaciones financieras en los préstamos que conforman la cartera titulizada. Los titulares de los bonos emitidos con cargo al Fondo corren con el riesgo de impago de los préstamos agrupados en el mismo.

No obstante lo anterior, el Fondo dispone de mecanismos minimizadores de este riesgo como es el Fondo de Reserva descrito en la Nota 6, constituido para hacer frente a posibles impagos de los deudores y las dotaciones a provisiones que realiza el Fondo, que se realizan en virtud de la experiencia de impago de los deudores, siguiendo unos calendarios establecidos, todo ello según la normativa vigente del Banco de España.

La información relativa a la morosidad y al importe pendiente de los activos titulizados del Fondo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presenta en los cuadros A y C, respectivamente, del estado S.05.1 del Anexo. Asimismo, la información relativa al Fondo de Reserva al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presenta en el cuadro A del estado S.05.3 del Anexo.

Los datos contenidos en el estado S.05.1 cuadro A se calculan según los criterios establecidos en la normativa de la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, considerando las siguientes definiciones (no necesariamente coincidentes con las del Folleto Informativo):

- Activos Dudosos como aquellos Derechos de Crédito que cuentan con algún importe vencido de principal, intereses o gastos pactados contractualmente, con más de tres meses de antigüedad, así como aquellos importes que presentan dudas razonables sobre su reembolso total (principal e intereses), salvo que proceda clasificarlos como fallidos; y

- Activos Fallidos como aquellos Derechos de Crédito, vencidos o no, para lo que después de un análisis individualizado se considera muy improbable su recuperación y se proceda a darlos de baja del activo del fondo.

La Tasa de Dudosos se calcula como el ratio entre el importe total de activos clasificados como dudosos a la fecha de presentación del Informe Financiero Trimestral; y el principal pendiente total de los derechos de crédito a la misma fecha (excluyendo intereses e incluyendo principales impagados).

La Tasa de Fallidos Acumulados se calcula como el ratio entre el importe total acumulado de activos clasificados como fallidos a fecha del Informe Financiero Trimestral; dividido por el principal pendiente total de los activos a la misma fecha más el importe total acumulado de activos fallidos.

La Tasa de Recuperaciones Acumuladas se calcula como el ratio determinado por el cociente entre el importe total de recuperaciones de principal de activos clasificados como fallidos producido en los últimos 12 meses; y el importe de principal de activos clasificados como fallidos a cierre del mismo periodo del año anterior.

Cabe mencionar, que la información contenida en el estado S.05.4 cuadro A, refleja la consideración de dudoso, fallido y sus ratios correspondientes ajustado a lo establecido en el Folleto Informativo, de tal forma que:

- Activos Morosos por impagos con antigüedad igual o superior a: se define, según calendario, como el importe de principal de los Derechos de Crédito que, en la fecha del Informe Financiero Trimestral, se encuentran en morosidad superior al número de meses fijado en el Folleto Informativo.

- Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a: se define, según calendario, como el importe de principal de los Derechos de Crédito que, en la fecha del Informe Financiero Trimestral, se encuentran en morosidad superior al número de meses fijado en el Folleto Informativo.

- Activos Fallidos por otras causas: se define como el importe de principal de los Derechos de Crédito que, en la fecha del Informe Financiero Trimestral, el cedente considera incobrable.

2. Riesgo de liquidez

Surge por la posibilidad de incumplimiento por parte del Fondo para atender al pago de los Bonos de titulización emitidos y el resto de los pasivos del Fondo, de acuerdo con el orden de prelación de pagos establecida. Con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de los activos titulizados coincidan con los flujos de los bonos en circulación, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles procedentes de los cobros de principal e intereses de dichos activos a la amortización de bonos.

El Fondo dispone de un Fondo de Reserva descrito en la Nota 6, que se aplica, en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el orden de prelación de pagos establecida.

La información relativa al principal e intereses de los Bonos de titulización emitidos por el Fondo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presenta en los cuadros A y B, respectivamente, del estado S.05.2 del Anexo. Asimismo, la información relativa al Fondo de Reserva al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presenta en el cuadro A del estado S.05.3 del Anexo.

3. Riesgo de Mercado (riesgo de tipo de interés)

Este riesgo incluye el resultante de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos del fondo. Es decir, que parte de los préstamos de la cartera titulizada se encuentran sujetos a tipos de interés y a periodos de revisión y liquidación diferentes al tipo de interés variable que se aplica a los bonos emitidos.

Para mitigar este riesgo, el Fondo ha suscrito un contrato de permuta financiera o swap descrito en la Nota 13, mediante el cual, se produce un intercambio de cantidades a pagar y cobrar entre el Fondo y la contraparte.

La información relativa a los tipos de interés de los activos y pasivos del Fondo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presenta, respectivamente, en el cuadro E del estado S.05.1 y en el cuadro B del estado S.05.2 del Anexo. Asimismo, la información relativa, en su caso, a la permuta financiera contratada por el Fondo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presenta en el cuadro B del estado S.05.3 del Anexo.

4. Riesgo de Concentración

Tal y como se detalla en el Folleto informativo, el Fondo no tiene riesgos por las siguientes concentraciones: volumen de créditos, mezcla de créditos, antigüedad de los créditos, concentración geográfica, económica, saldo vivo de deudor, etc. Por lo tanto, el Fondo no presenta riesgo de concentración, no asumiendo riesgos por este concepto.

La distribución geográfica según la región o comunidad donde se ubica el inmueble objeto de la garantía hipotecaria al 31 de diciembre de 2025 se presenta en el cuadro F del estado S.05.1 del Anexo. La concentración por deudor se presenta en el cuadro G del estado S.05.1 del Anexo.

15. Liquidaciones intermedias

A continuación, se detallan los cobros y pagos realizados por el Fondo durante los ejercicios 2025 y 2024:

Liquidación de cobros y pagos del período	En miles de euros			
	2025		2024	
	Período	Acumulado	Período	Acumulado
Activos titulizados clasificados en el Activo:				
Cobros por amortizaciones ordinarias	25.691	1.818.211	26.598	1.792.520
Cobros por amortizaciones anticipadas	34.331	495.511	36.510	461.180
Cobros por intereses ordinarios	15.960	239.816	21.877	223.856
Cobros por intereses previamente impagados	-	-	-	-
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	1.783	12.091	1.425	10.308
Otros cobros en especie	1.215	1.933	327	718
Otros cobros en efectivo	17.552	254.118	27.638	236.566
Series emitidas clasificadas en el Pasivo:				
Pagos por amortización ordinaria (Serie A1)	(12.048)	(559.127)	(14.018)	(547.079)
Pagos por amortización ordinaria (Serie A2)	(42.990)	(1.346.692)	(50.019)	(1.303.702)
Pagos por amortización ordinaria (Serie A3)	(11.724)	(366.683)	(13.642)	(354.959)
Pagos por amortización ordinaria (B)	-	-	-	-
Pagos por amortización ordinaria (C)	-	-	-	-
Pagos por amortización ordinaria (D)	-	-	-	-
Pagos por amortización ordinaria (E)	-	-	-	-
Pagos por amortización ordinaria (F)	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios (Serie A1) (*)	(1.664)	(19.135)	(2.969)	(17.471)
Pagos por intereses ordinarios (Serie A2) (*)	(6.116)	(73.908)	(10.811)	(67.909)
Pagos por intereses ordinarios (Serie A3) (*)	(1.704)	(21.394)	(2.993)	(19.689)
Pagos por intereses ordinarios (Serie B) (*)	(2.247)	(11.777)	(3.286)	(9.529)
Pagos por intereses ordinarios (Serie C) (*)	(1.386)	(7.456)	(2.010)	(6.069)
Pagos por intereses ordinarios (Serie D)	-	(4.228)	-	(4.228)
Pagos por intereses ordinarios (Serie E)	-	(2.957)	-	(2.957)
Pagos por intereses ordinarios (Serie F)	-	-	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	(1.071)	-	(1.071)
Pagos por intereses de préstamos subordinados	-	-	-	-
Otros pagos del periodo	(18.323)	(151.193)	(23.061)	(132.870)

(*) Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2024, se incluyen 1 miles de euros en concepto de retención de intereses.

Los importes impagados de principal e intereses de los bonos, en su caso, se encuentran desglosados para cada fecha de pago en el apartado A) 2. Bonos de Titulización del Informe de Gestión de la presente memoria.

Los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han formulado las presentes cuentas anuales sin incluir, en el cuadro anterior, la información contractual sobre los cobros y pagos que estaban previstos en el folleto del Fondo, atendiendo a la enorme dificultad práctica de su elaboración por la antigüedad del Fondo y a la posibilidad dada por el regulador en base a dicha impracticabilidad. No obstante, a continuación se muestra la comparativa, entre la situación inicial y la actual, de ciertas tasas e hipótesis asociadas a los activos y pasivos del Fondo:

	Tasas e Hipótesis	
	Situación Actual	Situación Inicial
Activos:		
Tipo de interés medio de la cartera	3,84%	4,02%
Tasa de amortización anticipada (hipótesis)	7,83%	12,00%
Tasa de fallidos (hipótesis)	18,68%	-
Tasa de recuperación de fallidos (hipótesis)	0,16%	-
Tasa de morosidad (hipótesis)	2,96%	0,30%
Loan to value medio	73,66%	87,21%
Vida media de los activos	15,33	32
Fecha de liquidación anticipada del fondo (hipótesis)	18/10/2046	18/07/2022

A continuación, se desglosan los Informes de pago publicados por el Fondo, por fechas de pago, en el ejercicio 2025 (importes en euros):

APLICACIÓN	20.01.2025	22.04.2025	18.07.2025	20.10.2025
GASTOS ORDINARIOS	21.296,00	12.011,67	36.771,90	0,00
COMISIÓN SOCIEDAD GESTORA	31.731,74	30.213,38	27.710,73	29.080,16
PAGO SWAP	5.203.343,22	4.674.134,65	4.221.193,64	3.660.295,41
SWAP COBRO	(5.200.866,96)	(4.388.125,18)	(3.494.192,34)	(3.378.290,42)
INTERESES BONOS SERIE A1	565.094,62	452.922,05	336.517,71	309.348,52
INTERESES BONOS SERIE A2	2.065.756,00	1.662.276,00	1.242.164,00	1.146.376,00
INTERESES BONOS SERIE A3	573.468,00	462.756,00	347.256,00	321.300,00
INTERESES BONOS SERIE B	708.911,28	599.916,24	475.247,52	463.438,80
INTERESES BONOS SERIE C	435.090,50	369.507,25	294.210,25	287.869,00
AMORTIZACIÓN BONOS SERIE A1	3.018.539,94	3.257.849,60	3.013.633,54	2.757.642,12
AMORTIZACIÓN BONOS SERIE A2	10.770.760,00	11.624.844,00	10.753.666,00	9.840.600,00
AMORTIZACIÓN BONOS SERIE A3	2.937.480,00	3.170.412,00	2.932.818,00	2.683.800,00
INTERESES BONOS SERIE D	-	-	-	-
INTERESES BONOS SERIE E	-	-	-	-
INTERESES BONOS SERIE F	-	-	-	-
AMORTIZACIÓN BONOS SERIE F	-	-	-	-
INTERESES PRÉSTAMO SUBORDINADO	-	-	-	-
AMORTIZACIÓN PTMO SUBORDINADO	-	-	-	-
PAGO COMISIÓN ADMON	-	-	-	-
EXCESO POR REDONDEO	84,13	19,12	39,55	57,70
COMISIÓN VARIABLE/INT.EXTR.SERIE F	-	-	-	-

A continuación, se desglosan los Informes de pago publicados por el Fondo, por fechas de pago, en el ejercicio 2024 (importes en euros):

APLICACIÓN	18.01.2024	18.04.2024	18.07.2024	18.10.2024
GASTOS ORDINARIOS	670,18	11.798,71	14.541,00	726,00
COMISIÓN SOCIEDAD GESTORA	34.972,43	33.306,66	32.419,69	31.913,31
PAGO SWAP	5.502.286,20	5.643.484,51	5.622.455,17	5.473.398,44
SWAP COBRO	(6.720.009,57)	(6.285.953,42)	(6.098.153,14)	(5.694.772,50)
INTERESES BONOS SERIE A1	827.403,03	755.462,94	725.227,25	661.198,73
INTERESES BONOS SERIE A2	3.011.008,00	2.750.286,00	2.640.022,00	2.409.792,00
INTERESES BONOS SERIE A3	833.154,00	761.250,00	730.674,00	667.590,00
INTERESES BONOS SERIE B	849.071,52	823.624,56	825.628,32	788.142,96
INTERESES BONOS SERIE C	518.937,50	503.571,25	504.773,00	482.400,50
AMORTIZACIÓN BONOS SERIE A1	4.652.861,78	3.209.950,87	3.088.026,83	3.066.867,98
AMORTIZACIÓN BONOS SERIE A2	16.602.586,00	11.454.212,00	11.019.008,00	10.943.240,00
AMORTIZACIÓN BONOS SERIE A3	4.527.978,00	3.123.876,00	3.005.184,00	2.984.520,00
INTERESES BONOS SERIE D	-	-	-	-
INTERESES BONOS SERIE E	-	-	-	-
INTERESES BONOS SERIE F	-	-	-	-
AMORTIZACIÓN BONOS SERIE F	-	-	-	-
INTERESES PRÉSTAMO SUBORDINADO	-	-	-	-
AMORTIZACIÓN PTMO SUBORDINADO	-	-	-	-
PAGO COMISIÓN ADMON	-	-	-	-
EXCESO POR REDONDEO	28,26	44,68	10,34	33,00
COMISIÓN VARIABLE/INT.EXTR.SERIE F	-	-	-	-

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 3

Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

A) EVOLUCIÓN DEL FONDO

1.- DERECHOS DE CRÉDITO (DC's)

DERECHOS DE CRÉDITO	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	16.890	5.540
Saldo pendiente de amortizar DC's:	2.800.000.012,17 €	393.319.000€
Importes unitarios DC'S vivos:	165.778,57 €	70.996,21 €
Tipo de interés:	4,02%	3,84%

1.1. Movimientos de la cartera

A continuación, se detalla la evolución de la tasa anualizada de prepago desde la Fecha de Constitución del Fondo, calculada como la relación entre los saldos de la cartera de Derechos de Crédito contractuales y los saldos de la cartera de Derechos de Crédito reales:

AÑO	TASA ANUALIZADA DESDE CONSTITUCION
2007	6,34%
2008	6,03%
2009	8,36%
2010	7,93%
2011	7,10%
2012	8,29%
2013	8,28%
2014	7,86 %
2015	7,42 %
2016	7,09 %
2017	6,86%
2018	6,63%
2019	6,51%
2020	6,56%
2021	6,49%
2022	6,47%
2023	6,63%
2024	6,67%
2025	6,77%

1.2. Morosidad

Total Impagados	Nº de activos	Importe impagado				Principal pendiente no vencido	Otros importes	Deuda Total
		Principal pendiente vencido	Intereses devengados en contabilidad	Intereses interrumpidos en contabilidad	Total			
Hasta 1 mes	111	37.000	17.000		54.000	10.627.000		10.681.000
De 1 a 3 meses	14	15.000	13.000		28.000	1.323.000		1.351.000
De 3 a 6 meses	61	8.000	21.000	221.000	250.000	7.334.000		7.584.000
De 6 a 9 meses	17	12.000	22.000	29.000	63.000	982.000		1.045.000
De 9 a 12 meses	12	7.000	16.000	17.000	40.000	490.000		530.000
Más de 12 años	178	2.430.000	183.000	94.000	2.707.000	389.000		3.096.000
Total	**393**	**2.509.000**	**272.000**	**361.000**	**3.142.000**	**21.145.000**	**0**	**24.287.000**

En el fondo existen deudores que se han acogido a la dación en pago en alquiler según el Código de Buenas Prácticas (según el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, modificado por la Ley 1/2013 de 14 de mayo de medidas para reforzar a los deudores hipotecarios, reestructuración de deudas y alquiler social y por el Real Decreto-Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social).

2.- BONOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS (BTA'S)

El importe total de la emisión asciende a dos mil ochocientos veintidós millones cuatrocientos mil (2.822.400.000.000) euros, se encuentra constituida por veintiocho mil doscientos veinticuatro (28.224) Bonos, de cien mil (100.000) euros de importe nominal cada uno, agrupados en cinco Series: Serie A1 constituida seis mil ciento treinta y tres (6.133) Bonos, e importe nominal de seiscientos trece millones trescientos mil (613.300.000) euros, la Serie A2 constituida por quince mil cuatrocientos (15.400) Bonos, e importe nominal de mil quinientos cuarenta millones(1.540.000.000) de euros, la Serie A3 constituida por cuatro mil doscientos (4.200) Bonos, e importe nominal de cuatrocientos veinte millones (420.000.000) euros, la Serie B constituida por setecientos noventa y dos (792) Bonos, e importe nominal de setenta y nueve millones doscientos mil (79.200.000) euros, la Serie C constituida por cuatrocientos setenta y cinco (475) Bonos, e importe nominal de cuarenta y siete millones quinientos mil (47.500.000) euros, la Serie D constituida por setecientos veinte (720) Bonos, e importe nominal de setenta y dos millones (72.000.000) de euros, la Serie E constituida por doscientos ochenta (280) Bonos, e importe nominal de veintiocho millones (28.000.000) de euros y la Serie F constituida por doscientos veinticuatro (224) Bonos, e importe nominal de veintidós millones cuatrocientos mil (22.400.000) euros.

Las cantidades serán abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 18 de enero, abril, julio y octubre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles.

La vida media de los Bonos a 31/12/2025 es la siguiente:

Bonos	Vida media
SERIE A1	2,61
SERIE A2	2,61
SERIE A3	2,61
SERIE B	6,77
SERIE C	8,94
SERIE D	12,56
SERIE E	17,93
SERIE F	20,76

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a EURIBOR a tres meses, más un margen del 0,06% para los Bonos de la Serie A1, del 0,14% para los Bonos de la Serie A2, del 0,2% para los Bonos de la Serie A3, del 0,22% para los Bonos de la Serie B, del 0,3% para los Bonos de la Serie C, del 0,55% para los Bonos de la Serie D, del 2,1% para los Bonos de la Serie E y del 0,5% para los Bonos de la Serie F, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto.

Siendo de aplicación durante el ejercicio 2025 los siguientes tipos de interés:

BONOS	Octubre 2025		Julio 2025		Abril 2025		Enero 2025	
	Int. Nom.	TAE	Int. Nom.	TAE	Int. Nom.	TAE	Int. Nom.	TAE
SERIE A1	2,081%	2,097%	2,323%	2,343%	2,804%	2,834%	3,268%	3,308%
SERIE A2	2,161%	2,179%	2,403%	2,425%	2,884%	2,915%	3,348%	3,390%
SERIE A3	2,221%	2,240%	2,463%	2,486%	2,944%	2,977%	3,408%	3,452%
SERIE B	2,241%	2,260%	2,483%	2,506%	2,964%	2,997%	3,428%	3,472%
SERIE C	2,321%	2,341%	2,563%	2,588%	3,044%	3,079%	3,508%	3,554%
SERIE D	2,571%	2,596%	2,813%	2,843%	3,294%	3,335%	3,758%	3,811%
SERIE E	4,121%	4,185%	4,363%	4,435%	4,844%	4,933%	5,308%	5,415%
SERIE F	2,521%	2,545%	2,763%	2,792%	3,244%	3,284%	3,708%	3,760%

BONOS	Octubre 2025		Julio 2025		Abril 2025		Enero 2025	
	Intereses	Amortización	Intereses	Amortización	Intereses	Amortización	Intereses	Amortización
SERIE A1	309.348,52	2.757.642,12	336.517,71	3.013.633,54	452.922,05	3.257.849,60	565.094,62	3.018.539,94
SERIE A2	1.146.376,00	9.840.600,00	1.242.164,00	10.753.666,00	1.662.276,00	11.624.844,00	2.065.756,00	10.770.760,00
SERIE A3	321.300,00	2.683.800,00	347.256,00	2.932.818,00	462.756,00	3.170.412,00	573.468,00	2.937.480,00
SERIE B	463.438,80	0,00	475.247,52	0,00	599.916,24	0,00	708.911,28	0,00
SERIE C	287.869,00	0,00	294.210,25	0,00	369.507,25	0,00	435.090,50	0,00
SERIE D	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SERIE E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SERIE F	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados/deficit	27.615.761,33	122.388.240,93	26.487.400,03	123.492.054,11	25.364.988,28	124.248.657,36	24.010.409,77	125.324.632,14

Las calificaciones a 31/12/2025 son las siguientes:

			Calificación		
Serie	Denominación serie	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación cierre anual anterior	Situación inicial
ES0338093000	BONOS SERIE A1	FCH	AA	A-	AAA
ES0338093000	BONOS SERIE A1	MDY	Aa1	Aa1	Aaa
ES0338093000	BONOS SERIE A1	SYP	A+	A+	AAA
ES0338093018	BONOS SERIE A2	FCH	AA	A-	AAA
ES0338093018	BONOS SERIE A2	MDY	Aa1	Aa1	Aaa
ES0338093018	BONOS SERIE A2	SYP	A+	A+	AAA
ES0338093026	BONOS SERIE A3	FCH	AA	A-	AAA
ES0338093026	BONOS SERIE A3	MDY	Aa1	Aa1	Aaa
ES0338093026	BONOS SERIE A3	SYP	A+	A+	AAA
ES0338093034	BONOS SERIE B	FCH	B+	CCC	AA
ES0338093034	BONOS SERIE B	MDY	B2	B2	Aa2
ES0338093034	BONOS SERIE B	SYP	B-	B-	AA
ES0338093042	BONOS SERIE C	FCH	CC	CC	A
ES0338093042	BONOS SERIE C	MDY	C	C	A1
ES0338093042	BONOS SERIE C	SYP	CCC-	CCC-	A
ES0338093059	BONOS SERIE D	FCH	C	C	BBB
ES0338093059	BONOS SERIE D	MDY	C	C	Baa1
ES0338093059	BONOS SERIE D	SYP	D	D	BBB
ES0338093067	BONOS SERIE E	FCH	C	C	BB
ES0338093067	BONOS SERIE E	MDY	C	C	Ba2
ES0338093067	BONOS SERIE E	SYP	D	D	BB
ES0338093075	BONOS SERIE F	FCH	C	C	CCC
ES0338093075	BONOS SERIE F	MDY	C	C	Ca
ES0338093075	BONOS SERIE F	SYP	D	D	CCC-

VALORES EMITIDOS POR EL FONDO

		Situación actual			Situación cierre anual anterior			Situación inicial		
Serie	**Denominación serie**	**Nº Pasivos emitidos**	**Nominal Unitario**	**Principal pendiente**	**Nº Pasivos emitidos**	**Nominal Unitario**	**Principal pendiente**	**Nº Pasivos emitidos**	**Nominal Unitario**	**Principal pendiente**
ES0338093000	SERIE A1	6.133	9.000	54.175.000	6.133	11.000	66.223.000	6.133	100.000	613.300.000
ES0338093018	SERIE A2	15.400	13.000	193.310.000	15.400	15.000	236.300.000	15.400	100.000	1.540.000.000
ES0338093026	SERIE A3	4.200	13.000	52.721.000	4.200	15.000	64.445.000	4.200	100.000	420.000.000
ES0338093034	SERIE B	792	100.000	79.200.000	792	100.000	79.200.000	792	100.000	79.200.000
ES0338093042	SERIE C	475	100.000	47.500.000	475	100.000	47.500.000	475	100.000	47.500.000
ES0338093059	SERIE D	720	100.000	72.000.000	720	100.000	72.000.000	720	100.000	72.000.000
ES0338093067	SERIE E	280	100.000	28.000.000	280	100.000	28.000.000	280	100.000	28.000.000
ES0338093075	SERIE F	224	100.000	22.400.000	224	100.000	22.400.000	224	100.000	22.400.000
Total		**28.224**		**549.306.000**	**28.224**		**616.068.000**	**28.224**		**2.822.400.000**

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

Debido al mal comportamiento del activo del fondo (aumento de morosidad, fallidos), no ha habido ingresos suficientes para pagar los intereses de las Series D, E y F, se ha tenido que disponer de todo el Fondo de Reserva, y tampoco ha habido ingresos suficientes para pagar la cantidad devengada para amortización de las Series A1, A2 y A3, habiéndose producido un déficit de amortización.

La cuenta de tesorería del Fondo está depositada en Santander España al cumplir la contraparte los ratings mínimos exigidos.

C) MECANISMOS DE COBERTURA DE RIESGOS

Los principales riesgos a los que está sometido el Fondo son de dos tipos: riesgo de liquidez y riesgo de tipo de interés.

En relación al **riesgo de liquidez**, el Fondo cuenta con un Préstamo Subordinado y con un Fondo de Reserva que describimos a continuación.

El Préstamo Subordinado, dotado de dos millones seiscientos mil euros (2.600.000 €) será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, y a financiar parcialmente la adquisición de los Activos (por diferencia entre el capital nominal total a que ascienden la adquisición de los Préstamos y la suscripción de los CTH's y el importe nominal a que asciende la emisión de las Series de Bonos A1, A2, A3, B, C, D, y E).

El Préstamo Subordinado devengará un interés nominal anual, determinado trimestralmente para cada Período de Devengo de Interés, que será el que resulte de sumar: el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, y un margen del 0,50%. Los intereses devengados, que deberán abonarse en una Fecha de Pago determinada se calcularán tomando como base: los días efectivos existentes en cada Período de Devengo de Interés, y un año compuesto por trescientos sesenta (360) días.

El Préstamo Subordinado se irá amortizando de forma lineal trimestralmente, durante los tres (3) primeros años desde la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos, salvo el exceso de fondos destinado a cubrir los gastos de emisión que se amortizará anticipadamente en la primera Fecha de Pago.

El Fondo de Reserva estará dotado inicialmente con veintidós millones cuatrocientos mil euros (22.400.000 €), equivalente al cero coma ochenta por ciento (0,80%) del importe inicial de los Bonos de las Series A1, A2, A3, B, C, D y E.

El Fondo de Reserva no podrá disminuir durante los tres (3) primeros años, permaneciendo fijo en su importe inicial. Cuando el Fondo de Reserva alcance el uno coma sesenta por ciento (1,60%) del Salvo Vivo de los Bonos de las Series A1, A2, A3, B, C, D y E, podrá decrecer trimestralmente en cada Fecha de Pago, manteniéndose en dicho porcentaje hasta que el Fondo de Reserva alcance un nivel mínimo igual al cero coma cuarenta por ciento (0,40%) del importe inicial de los Bonos de las Series A1, A2, A3, B, C, D y E, es decir un Nivel Mínimo del Fondo de Reserva igual a once millones doscientos mil euros (11.200.000 €) euros.

Respecto al **riesgo de tipo de interés**, la celebración de la Permuta Financiera responde a la necesidad de mitigar el riesgo de tipo de interés que tiene lugar en el Fondo por el hecho de encontrarse los Activos sometidos a intereses variables con diferentes índices de referencia y diferentes períodos de revisión y de liquidación a los intereses variables establecidos para cada una de las Series de los Bonos que se emiten con cargo al Fondo.

Mediante la Permuta Financiera, el Fondo realizará pagos al Banco calculados sobre el tipo de interés de los Activos y, como contrapartida, el Banco realizará pagos al Fondo calculados sobre el Tipo de Interés Nominal medio ponderado de las Series de los Bonos.

Las cantidades a pagar por la **Parte A** será el resultado de aplicar el Tipo de Interés de la Parte A al Nocional de la Permuta para la Parte A, ajustado al número de días del Período de Liquidación (es decir, igual o equivalente a: número de días /360). El tipo de Interés de la Parte A será, en cada Fecha de Liquidación, el tipo de interés anual que resulte de dividir (i) la suma de los intereses ordinarios percibidos de los CTH e ingresados al Fondo durante el Período de Liquidación que vence, entre (ii) el Nocional de Permuta para la Parte A, multiplicado todo ello por el resultado de dividir 360 entre el número de días del Período de Liquidación. El Nocional de Permuta para la Parte A será el Saldo Nocional de los Activos definido como la media diaria durante el Período de Liquidación que vence del Saldo Vivo de los Activos que no se encuentren con retrasos en el pago de los importes vencidos por más de noventa (90) días.

Las cantidades a pagar por la **Parte B** será el resultado de sumar (i) el importe resultante de aplicar el tipo de Tipo de Interés de la Parte B al Nocional de la Permuta para la Parte B, ajustado al número de días entre dos Fechas de Pago (es decir, igual o equivalente a: número de días/360) y (ii) el importe a que ascienda en la Fecha de Liquidación correspondiente la comisión devengada por el Contrato de Administración, tan sólo en el caso de sustitución del Banco como Administrador de los Préstamos. El tipo de Interés de la Parte B será, para cada Período de Liquidación, el tipo de interés anual que resulte de sumar (i) el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para el Periodo de Devengo de Interés en curso, más (ii) el tipo medio de las Series A1, A2, A3, B, C, D y E, más (iii) un cero coma setenta y cinco por ciento (0,75%). El Nocional de Permuta para la Parte B será el importe mayor de: (i) el Nocional de Permuta para la Parte A, y (ii) el Nocional Ajustado al Rendimiento de los Activos.

D) PERSPECTIVAS DE FUTURO

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente los Certificados de Transmisión de Hipoteca que agrupa. Así mismo de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución, el Fondo puede liquidarse anticipadamente cuando el importe del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del Saldo Vivo inicial, siempre y cuando puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad todas y cada una de las obligaciones de pago derivadas de los Bonos emitidos. En todo caso, la extinción del Fondo se producirá en la Fecha de Vencimiento Final (18 de octubre de 2046).

Vida media y amortización final de los Bonos de cada Serie estimadas al 31.12.2025 según diferentes hipótesis de tasas de amortización anticipada de los Derechos de Crédito:

		TACP		
		5,67%	**6,77%**	**7,77%**
Bonos Serie A1	Vida media (años)	3,24	2,61	2,45
	Vencimiento final	19/01/2032	18/07/2031	18/04/2031
Bonos Serie A2	Vida media (años)	3,24	2,61	2,45
	Vencimiento final	19/01/2032	18/07/2031	18/04/2031
Bonos Serie A3	Vida media (años)	3,24	2,61	2,45
	Vencimiento final	19/01/2032	18/07/2031	18/04/2031
Bonos Serie B	Vida media (años)	8,25	6,77	6,38
	Vencimiento final	18/07/2034	18/01/2034	18/07/2033
Bonos Serie C	Vida media (años)	10,51	8,94	8,49
	Vencimiento final	18/07/2036	18/01/2036	18/07/2035
Bonos Serie D	Vida media (años)	14,31	12,56	11,94
	Vencimiento final	18/07/2042	20/01/2042	18/04/2041
Bonos Serie E	Vida media (años)	19,33	17,93	17,54
	Vencimiento final	18/10/2046	18/10/2046	18/10/2046
Bonos Serie F	Vida media (años)	21,76	20,76	20,76
	Vencimiento final	18/10/2046	18/10/2046	18/10/2046

En 2025, España afronta un escenario de moderación gradual en los precios. Según las previsiones del Banco de España, la inflación se situará en torno al 2,5% durante el ejercicio, tras el impulso de los precios energéticos y de los servicios registrado en 2024. En materia laboral, los datos de la EPA del INE confirman una mejora significativa, con una tasa de paro del 9,93% al cierre de 2025, lo que representa el primer descenso por debajo del 10% desde 2008. Esta evolución viene acompañada de un incremento notable en la ocupación y de un comportamiento positivo del mercado laboral a lo largo del año.

En el ámbito financiero, la morosidad del sistema bancario español permanece en niveles reducidos, entre el 3,2% y el 3,4%, según los registros del Banco de España. El crédito hipotecario continúa siendo, dentro del conjunto del sistema, el segmento con menor ratio de impago, y no se prevé un deterioro significativo en 2026. Esta estabilidad se apoya en la mejora del empleo, en la capacidad de pago de los hogares y en la propia naturaleza del préstamo hipotecario, que históricamente muestra un comportamiento más sólido incluso en fases de ajustes económicos. El mercado de la vivienda se mantiene dinámico, respaldado por la demanda estructural y por la limitada oferta disponible en determinadas zonas, lo que contribuye a preservar la estabilidad general del segmento hipotecario durante 2026.

En todo caso, el Fondo sufre un desequilibrio financiero grave que no se prevé mejore significativamente durante el ejercicio 2026.

Asimismo, a la fecha de formulación de estas cuentas, no se prevé que el Fondo se encuentre durante el ejercicio 2026 en alguno de los supuestos de liquidación anticipada.

A continuación, detallamos los pagos realizados en las cuatro fechas de pago de 2025:

	Octubre 25	**Julio 25**	**Abril 25**	**Enero 25**
GASTOS ORDINARIOS	0,00	36.771,90	12.011,67	21.296,00
COMISION S.G.F.T.	29.080,16	27.710,73	30.213,38	31.731,74
PAGO SWAP	3.660.295,41	4.221.193,64	4.674.134,65	5.203.343,22
COBRO SWAP	-3.378.290,42	-3.494.192,34	-4.388.125,18	-5.200.866,96
INTERESES F.T.A. SERIE A1	309.348,52	336.517,71	452.922,05	565.094,62
INTERESES F.T.A. SERIE A2	1.146.376,00	1.242.164,00	1.662.276,00	2.065.756,00
INTERESES F.T.A. SERIE A3	321.300,00	347.256,00	462.756,00	573.468,00
INTERESES F.T.A. SERIE B	463.438,80	475.247,52	599.916,24	708.911,28
INTERESES F.T.A. SERIE C	287.869,00	294.210,25	369.507,25	435.090,50
AMORTIZACIÓN BONOS SERIE A1	2.757.642,12	3.013.633,54	3.257.849,60	3.018.539,94
AMORTIZACION BONOS SERIE A2	9.840.600,00	10.753.666,00	11.624.844,00	10.770.760,00
AMORTIZACION BONOS SERIE A3	2.683.800,00	2.932.818,00	3.170.412,00	2.937.480,00
INTERESES F.T.A. SERIE D POSTERGADOS	0,00	0,00	0,00	0,00
INTERESES F.T.A. SERIE E POSTERGADOS	0,00	0,00	0,00	0,00
INTERESES F.T.A. SERIE F	0,00	0,00	0,00	0,00
AMORTIZACIÓN SERIE F	0,00	0,00	0,00	
INTERESES PRESTAMO SUBORDINADO	0,00	0,00	0,00	0,00
AMORTIZACIÓN PRESTAMO SUBORDINADO	0,00	0,00	0,00	
PAGO COMISION FIJA DE ADMINISTRACION	0,00	0,00	0,00	0,00
EXCESO POR REDONDEO	57,70	39,55	19,12	84,13
COMISIÓN VARIABLE/INT.EXTR.SERIE F	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	**18.121.517,29**	**20.187.036,50**	**21.928.736,77**	**21.130.688,47**

E) INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES EN OPERACIONES COMERCIALES

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la Memoria (véase Nota 13).

F) HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2025, y hasta la formulación de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho significativo no descrito en las restantes notas de esta memoria que tenga un efecto significativo en estas cuentas anuales.

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

F.T.A.SANTANDER HIPOTECARIO III

S.05.1

Denominación Fondo: F.T.A.SANTANDER HIPOTECARIO III

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

Entidades cedentes de los activos titulizados:

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO A

Ratios (%)	Situación actual 31/12/2025								Situación cierre anual anterior 31/12/2024								Hipótesis iniciales folleto/escritura							
	Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada		Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada		Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada	
Participaciones hipotecarias	0380		0400		0420		0440		1380		1400		1420		1440		2380		2400		2420		2440	
Certificados de transmisión de hipoteca	0381	2,96	0401	18,68	0421	0,16	0441	7,83	1381	4,06	1401	16,27	1421	0,05	1441	7,25	2381	0,30	2401		2421		2441	12,00
Préstamos hipotecarios	0382		0402		0422		0442		1382		1402		1422		1442		2382		2402		2422		2442	
Cédulas hipotecarias	0383		0403		0423		0443		1383		1403		1423		1443		2383		2403		2423		2443	
Préstamos a promotores	0384		0404		0424		0444		1384		1404		1424		1444		2384		2404		2424		2444	
Préstamos a PYMES	0385		0405		0425		0445		1385		1405		1425		1445		2385		2405		2425		2445	
Préstamos a empresas	0386		0406		0426		0446		1386		1406		1426		1446		2386		2406		2426		2446	
Prestamos corporativos	0387		0407		0427		0447		1387		1407		1427		1447		2387		2407		2427		2447	
Cédulas territoriales	0388		0408		0428		0448		1388		1408		1428		1448		2388		2408		2428		2448	
Bonos de tesorería	0389		0409		0429		0449		1389		1409		1429		1449		2389		2409		2429		2449	
Deuda subordinada	0390		0410		0430		0450		1390		1410		1430		1450		2390		2410		2430		2450	
Créditos AAPP	0391		0411		0431		0451		1391		1411		1431		1451		2391		2411		2431		2451	
Préstamos consumo	0392		0412		0432		0452		1392		1412		1432		1452		2392		2412		2432		2452	
Préstamos automoción	0393		0413		0433		0453		1393		1413		1433		1453		2393		2413		2433		2453	
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	0394		0414		0434		0454		1394		1414		1434		1454		2394		2414		2434		2454	
Cuentas a cobrar	0395		0415		0435		0455		1395		1415		1435		1455		2395		2415		2435		2455	
Derechos de crédito futuros	0396		0416		0436		0456		1396		1416		1436		1456		2396		2416		2436		2456	
Bonos de titulización	0397		0417		0437		0457		1397		1417		1437		1457		2397		2417		2437		2457	
Cédulas internacionalización	0398		0418		0438		0458		1398		1418		1438		1458		2398		2418		2438		2458	
Otros	0399		0419		0439		0459		1399		1419		1439		1459		2399		2419		2439		2459	

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

S.05.1

Denominación Fondo: F.T.A.SANTANDER HIPOTECARIO III

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

Entidades cedentes de los activos titulizados:

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO B

Total Impagados (miles de euros)	Nº de activos		Importe Impagado								Principal pendiente no vencido		Otros Importes		Deuda Total	
			Principal pendiente vencido		Intereses devengados en contabilidad		Intereses interrumpidos en contabilidad		Total							
Hasta 1 mes	0460	111,00	0467	37	0474	17	0481		0488	54	0495	10.627	0502		0509	10.681
De 1 a 3 meses	0461	14,00	0468	15	0475	13	0482		0489	28	0496	1.323	0503		0510	1.351
De 3 a 6 meses	0462	61,00	0469	8	0476	21	0483	221	0490	250	0497	7.334	0504		0511	7.584
De 6 a 9 meses	0463	17,00	0470	12	0477	22	0484	29	0491	63	0498	982	0505		0512	1.045
De 9 a 12 meses	0464	12,00	0471	7	0478	16	0485	17	0492	40	0499	490	0506		0513	530
Más de 12 meses	0465	178,00	0472	2.430	0479	183	0486	94	0493	2.707	0500	389	0507		0514	3.096
Total	0466	**393,00**	0473	**2.509**	0480	**272**	0487	**361**	0494	**3.142**	0501	**21.145**	0508	**0**	1515	**24.287**

Impagados con garantía real (miles de euros)	Nº de activos		Importe Impagado								Principal pendiente no vencido		Otros Importes		Deuda Total		Valor garantía		Valor Garantía con Tasación > 2 años		% Deuda / v. Tasación	
			Principal pendiente vencido		Intereses devengados en contabilidad		Intereses interrumpidos en contabilidad		Total													
Hasta 1 mes	0515	111,00	0522	37	0529	17	0536		0543	54	0550	10.627	0557		0564	10.681	0571	16.194	0578	9.949	0584	65,96
De 1 a 3 meses	0516	14,00	0523	15	0530	13	0537		0544	28	0551	1.323	0558		0565	1.351	0572	2.022	0579	702	0585	66,82
De 3 a 6 meses	0517	61,00	0524	8	0531	21	0538	221	0545	250	0552	7.334	0559		0566	7.584	0573	9.534	0580	546	0586	79,55
De 6 a 9 meses	0518	17,00	0525	12	0532	22	0539	29	0546	63	0553	982	0560		0567	1.045	0574	2.747	0581	124	0587	38,04
De 9 a 12 meses	0519	12,00	0526	7	0533	16	0540	17	0547	40	0554	490	0561		0568	530	0575	1.431	0582		0588	37,04
Más de 12 meses	0520	178,00	0527	2.430	0534	183	0541	94	0548	2.707	0555	389	0562		0569	3.096	0576	19.915	0583	164	0589	15,55
Total	0521	393,00	0528	2.509	0535	272	0542	361	0549	3.142	0556	21.145	0563	0	0570	24.287	0577	51.843			0590	46,85

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

F.T.A.SANTANDER HIPOTECARIO III

S.05.1

Denominación Fondo: F.T.A.SANTANDER HIPOTECARIO III

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

Entidades cedentes de los activos titulizados:

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO C

	Principal pendiente					
Vida residual de los activos titulizados (miles de euros)	**Situación actual 31/12/2025**		**Situación cierre anual anterior 31/12/2024**		**Situación inicial 29/03/2007**	
Inferior a 1 año	0600	2.939	1600	12.044	2600	260
Entre 1 y 2 años	0601	1.159	1601	1.873	2601	80
Entre 2 y 3 años	0602	1.940	1602	2.090	2602	163
Entre 3 y 4 años	0603	4.286	1603	2.668	2603	457
Entre 4 y 5 años	0604	6.296	1604	5.308	2604	799
Entre 5 y 10 años	0605	67.951	1605	60.576	2605	11.776
Superior a 10 años	0606	308.748	1606	379.702	2606	2.786.465
Total	0607	**393.319**	1607	**464.261**	2607	**2.800.000**
Vida residual media ponderada (años)	0608	**15,33**	1608	**15,69**	2608	**32,00**

Antigüedad	**Situación actual 31/12/2025**		**Situación cierre anual anterior 31/12/2024**		**Situación inicial 29/03/2007**	
Antigüedad media ponderada (años)	0609	20,05	1609	19,08	2609	

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

F.T.A.SANTANDER HIPOTECARIO III

S.05.1

Denominación Fondo: F.T.A.SANTANDER HIPOTECARIO III

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

Entidades cedentes de los activos titulizados:

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO D

Importe pendiente activos titulizados / Valor garantía (miles de euros)	Situación actual 31/12/2025				Situación cierre anual anterior 31/12/2024				Situación inicial 29/03/2007			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
0% - 40%	0620	1.833,00	0630	56.250	1620	1.808,00	1630	57.269	2620	21,00	2630	1.715
40% - 60%	0621	1.127,00	0631	73.585	1621	1.166,00	1631	76.397	2621	34,00	2631	5.310
60% - 80%	0622	996,00	0632	89.207	1622	1.228,00	1632	108.849	2622	1.444,00	2632	229.342
80% - 100%	0623	1.167,00	0633	125.717	1623	1.269,00	1633	140.734	2623	14.488,00	2633	2.434.587
100% - 120%	0624	345,00	0634	40.471	1624	548,00	1634	66.266	2624	903,00	2634	129.046
120% - 140%	0625	49,00	0635	5.919	1625	70,00	1635	8.872	2625		2635	
140% - 160%	0626	12,00	0636	1.268	1626	22,00	1636	2.919	2626		2636	
superior al 160%	0627	11,00	0637	902	1627	28,00	1637	2.955	2627		2637	
Total	0628	**5.540,00**	0638	**393.319**	1628	**6.139,00**	1638	**464.261**	2628	**16.890,00**	2638	**2.800.000**
Media ponderada (%)	0639	**73,66**	0649		1639	**76,64**	1649		2639	**87,21**	2649	

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

F.T.A.SANTANDER HIPOTECARIO III

S.05.1

Denominación Fondo: F.T.A.SANTANDER HIPOTECARIO III

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

Entidades cedentes de los activos titulizados:

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO E

Tipos de interés de los activos titulizados (%)	Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 29/03/2007	
Tipo de interés medio ponderado	0650	3,84	1650	4,51	2650	4,02
Tipo de interés nominal máximo	0651	5,57	1651	7,02	2651	4,76
Tipo de interés nominal mínimo	0652	0,00	1652	0,00	2652	3,75

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

F.T.A.SANTANDER HIPOTECARIO III

S.05.1

Denominación Fondo: F.T.A.SANTANDER HIPOTECARIO III

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

Entidades cedentes de los activos titulizados:

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO F

Distribución geográfica activos titulizados (miles de euros)	Situación actual 31/12/2025				Situación cierre anual anterior 31/12/2024				Situación inicial 29/03/2007			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
Andalucía	0660	1.061,00	0683	73.688	1660	1.166,00	1683	85.354	2660	3.077,00	2683	462.067
Aragón	0661	96,00	0684	6.372	1661	115,00	1684	7.792	2661	356,00	2684	61.499
Asturias	0662	107,00	0685	5.430	1662	126,00	1685	6.920	2662	303,00	2685	38.664
Baleares	0663	172,00	0686	15.817	1663	185,00	1686	17.967	2663	504,00	2686	93.237
Canarias	0664	619,00	0687	41.385	1664	669,00	1687	47.820	2664	1.833,00	2687	266.465
Cantabria	0665	133,00	0688	7.666	1665	146,00	1688	8.969	2665	311,00	2688	45.554
Castilla-León	0666	386,00	0689	21.138	1666	426,00	1689	25.232	2666	972,00	2689	136.364
Castilla La Mancha	0667	207,00	0690	12.930	1667	234,00	1690	15.810	2667	566,00	2690	87.375
Cataluña	0668	747,00	0691	63.921	1668	839,00	1691	75.888	2668	2.484,00	2691	481.710
Ceuta	0669	9,00	0692	401	1669	9,00	1692	435	2669	17,00	2692	1.836
Extremadura	0670	120,00	0693	5.059	1670	128,00	1693	5.978	2670	301,00	2693	33.831
Galicia	0671	218,00	0694	12.056	1671	247,00	1694	14.777	2671	537,00	2694	75.021
Madrid	0672	662,00	0695	54.615	1672	731,00	1695	65.424	2672	2.256,00	2695	465.629
Melilla	0673	15,00	0696	627	1673	16,00	1696	736	2673	28,00	2696	3.611
Murcia	0674	138,00	0697	9.371	1674	155,00	1697	10.903	2674	497,00	2697	71.597
Navarra	0675	28,00	0698	1.783	1675	32,00	1698	2.177	2675	110,00	2698	18.375
La Rioja	0676	19,00	0699	1.330	1676	24,00	1699	1.721	2676	94,00	2699	16.432
Comunidad Valenciana	0677	460,00	0700	30.825	1677	516,00	1700	36.429	2677	1.664,00	2700	243.089
País Vasco	0678	343,00	0701	28.905	1678	375,00	1701	33.929	2678	980,00	2701	197.644
Total España	0679	**5.540,00**	0702	**393.319**	1679	**6.139,00**	1702	**464.261**	2679	**16.890,00**	2702	**2.800.000**
Otros países Unión Europea	0680		0703		1680		1703		2680		2703	
Resto	0681		0704		1681		1704		2681		2704	
Total general	0682	**5.540,00**	0705	**393.319**	1682	**6.139,00**	1705	**464.261**	2682	**16.890,00**	2705	**2.800.000**

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

S.05.1

Denominación Fondo: F.T.A.SANTANDER HIPOTECARIO III

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

Entidades cedentes de los activos titulizados:

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO G

Concentración	Situación actual 31/12/2025				Situación cierre anual anterior 31/12/2024				Situación inicial 29/03/2007			
	Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE	
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	0710	0,78			1710	0,74			2710	0,46		
Sector	0711		0712		1711		1712		2711		2712	

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

S.05.2

Denominación Fondo: F.T.A.SANTANDER HIPOTECARIO III

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2025

Mercados de cotización de los valores emitidos:

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO A

(miles de euros)		Situación actual 31/12/2025					Situación cierre anual anterior 31/12/2024					Situación inicial 29/03/2007				
Serie	Denominación serie	Nº de pasivos emitidos		Nominal unitario (€)	Principal pendiente		Nº de pasivos emitidos		Nominal unitario (€)	Principal pendiente		Nº de pasivos emitidos		Nominal unitario (€)	Principal pendiente	
		0720		0721	0722		1720		1721	1722		2720		2721	2722	
ES0338093075	BONOS SERIE F		224	100.000		22.400		224	100.000		22.400		224	100.000		22.400
ES0338093067	BONOS SERIE E		280	100.000		28.000		280	100.000		28.000		280	100.000		28.000
ES0338093059	BONOS SERIE D		720	100.000		72.000		720	100.000		72.000		720	100.000		72.000
ES0338093042	BONOS SERIE C		475	100.000		47.500		475	100.000		47.500		475	100.000		47.500
ES0338093034	BONOS SERIE B		792	100.000		79.200		792	100.000		79.200		792	100.000		79.200
ES0338093026	BONOS SERIE A3		4.200	13.000		52.721		4.200	15.000		64.445		4.200	100.000		420.000
ES0338093018	BONOS SERIE A2		15.400	13.000		193.310		15.400	15.000		236.300		15.400	100.000		1.540.000
ES0338093000	BONOS SERIE A1		6.133	9.000		54.175		6.133	11.000		66.223		6.133	100.000		613.300
Total		0723	28.224		0724	549.306	1723	28.224		1724	616.068	2723	28.224		2724	2.822.400

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

S.05.2

Denominación Fondo: F.T.A.SANTANDER HIPOTECARIO III

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2025

Mercados de cotización de los valores emitidos:

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO B

(miles de euros)			Intereses						Principal pendiente		Total Pendiente	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas
Serie	Denominación serie	Grado de subordinación	Índice de referencia	Margen	Tipo aplicado	Intereses Acumulados	Intereses Impagados	Serie devenga intereses en el periodo	Principal no vencido	Principal Impagado		
		0730	0731	0732	0733	0734	0735	0742	0736	0737	0738	0739
ES0338093075	BONOS SERIE F	S	E3M	0,50	2,50	142	6.414	SI	22.400		28.956	-28.956
ES0338093067	BONOS SERIE E	S	E3M	2,10	4,10	312	11.017	SI	28.000		39.329	-39.329
ES0338093059	BONOS SERIE D	S	E3M	0,55	2,55	423	10.185	SI	72.000		82.608	-82.608
ES0338093042	BONOS SERIE C	S	E3M	0,30	2,30	222		SI	47.500		47.722	-13.105
ES0338093034	BONOS SERIE B	S	E3M	0,22	2,22	357		SI	79.200		79.557	
ES0338093026	BONOS SERIE A3	NS	E3M	0,20	2,20	236		SI	31.228	21.493	52.957	
ES0338093018	BONOS SERIE A2	NS	E3M	0,14	2,14	840		SI	114.501	78.809	194.150	
ES0338093000	BONOS SERIE A1	NS	E3M	0,06	2,06	227		SI	32.089	22.086	54.402	
Total						0740 2.759	0741 27.616		0743 426.918	0744 122.388	0745 579.681	0746 -163.998

	Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 29/03/2007	
Tipo de interés medio ponderado de las obligaciones y otros valores emitidos (%)	0747	3,06	0748	3,98	0749	4,12

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

S.05.2

Denominación Fondo: F.T.A.SANTANDER HIPOTECARIO III

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2025

Mercados de cotización de los valores emitidos:

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO C

(miles de euros)		Situación actual 31/12/2025								Situación periodo comparativo anterior 31/12/2024							
Serie	Denominación serie	Amortización principal				Intereses				Amortización principal				Intereses			
		Pagos del periodo		Pagos acumulados		Pagos del periodo		Pagos acumulados		Pagos del periodo		Pagos acumulados		Pagos del periodo		Pagos acumulados	
		0750		0751		0752		0753		1750		1751		1752		1753	
ES0338093075	BONOS SERIE F							2.782								2.782	
ES0338093067	BONOS SERIE E							7.157								7.157	
ES0338093059	BONOS SERIE D							12.147								12.147	
ES0338093042	BONOS SERIE C					288		12.431						482		11.044	
ES0338093034	BONOS SERIE B					463		19.864						788		17.617	
ES0338093026	BONOS SERIE A3		2.684		367.279	321		62.652			2.985		355.556	668		60.948	
ES0338093018	BONOS SERIE A2		9.840		1.346.690	1.146		225.301			10.942		1.303.700	2.410		219.185	
ES0338093000	BONOS SERIE A1		2.758		559.125	309		63.855			3.067		547.077	661		62.191	
Total		0754	15.282	0755	2.273.094	0756	2.527	0757	406.189	1754	16.994	1755	2.206.333	1756	5.009	1757	393.071

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

S.05.2

Denominación Fondo: F.T.A.SANTANDER HIPOTECARIO III

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2025

Mercados de cotización de los valores emitidos:

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO D

				Calificación		
Serie	Denominación Serie	Fecha último cambio de calificación crediticia	Agencia de calificación crediticia (2)	Situación actual 31/12/2025	Situación cierre anual anterior 31/12/2024	Situación inicial 29/03/2007
		0760	0761	0762	0763	0764
ES0338093075	BONOS SERIE F	30/09/2009	SYP	D	D	CCC-
ES0338093075	BONOS SERIE F	30/12/2009	MDY	C	C	Ca
ES0338093075	BONOS SERIE F	30/12/2008	FCH	C	C	CCC
ES0338093067	BONOS SERIE E	30/09/2013	SYP	D	D	BB
ES0338093067	BONOS SERIE E	30/12/2009	MDY	C	C	Ba2
ES0338093067	BONOS SERIE E	30/09/2016	FCH	C	C	BB
ES0338093059	BONOS SERIE D	30/09/2014	SYP	D	D	BBB
ES0338093059	BONOS SERIE D	30/12/2009	MDY	C	C	Baa1
ES0338093059	BONOS SERIE D	30/09/2016	FCH	C	C	BBB
ES0338093042	BONOS SERIE C	30/09/2013	SYP	CCC-	CCC-	A
ES0338093042	BONOS SERIE C	31/12/2012	MDY	C	C	A1
ES0338093042	BONOS SERIE C	30/06/2023	FCH	CC	CC	A
ES0338093034	BONOS SERIE B	30/03/2021	SYP	B-	B-	AA
ES0338093034	BONOS SERIE B	31/12/2024	MDY	B2	B2	Aa2
ES0338093034	BONOS SERIE B	30/09/2025	FCH	B+	CCC	AA
ES0338093026	BONOS SERIE A3	30/03/2021	SYP	A+	A+	AAA
ES0338093026	BONOS SERIE A3	30/12/2023	MDY	Aa1	Aa1	Aaa
ES0338093026	BONOS SERIE A3	30/09/2025	FCH	AA	A-	AAA
ES0338093018	BONOS SERIE A2	30/03/2021	SYP	A+	A+	AAA
ES0338093018	BONOS SERIE A2	30/12/2023	MDY	Aa1	Aa1	Aaa
ES0338093018	BONOS SERIE A2	30/09/2025	FCH	AA	A-	AAA
ES0338093000	BONOS SERIE A1	30/03/2021	SYP	A+	A+	AAA
ES0338093000	BONOS SERIE A1	30/12/2023	MDY	Aa1	Aa1	Aaa
ES0338093000	BONOS SERIE A1	30/09/2025	FCH	AA	A-	AAA

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

S.05.2

Denominación Fondo: F.T.A.SANTANDER HIPOTECARIO III

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2025

Mercados de cotización de los valores emitidos:

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 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 29/03/2007	
Inferior a 1 año	0765	2.939	1765	12.044	2765	260
Entre 1 y 2 años	0766	1.159	1766	1.873	2766	80
Entre 2 y 3 años	0767	1.940	1767	2.090	2767	163
Entre 3 y 4 años	0768	4.286	1768	2.668	2768	628
Entre 4 y 5 años	0769	6.296	1769	5.308	2769	628
Entre 5 y 10 años	0770	67.951	1770	60.576	2770	11.776
Superior a 10 años	0771	464.735	1771	531.509	2771	2.808.865
Total	0772	**549.306**	1772	**616.068**	2772	**2.822.400**
Vida residual media ponderada (años)	0773	**15,33**	1773	**15,69**	2773	**32,00**

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

S.05.3

Denominación Fondo: F.T.A.SANTANDER HIPOTECARIO III

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO A

Información sobre las mejoras crediticias del Fondo	Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 29/03/2007	
1 Importe del Fondo de Reserva constituido (miles de euros)	0775	0	1775	0	2775	22.400
1.1 Importe mínimo del Fondo de Reserva (miles de euros)	0776	22.400	1776	22.400	2776	22.400
1.2 Porcentaje que representa el Fondo de Reserva constituido sobre el total de pasivos emitidos (%)	0777	0,00	1777	0,00	2777	0,79
1.3 Denominación de la contrapartida	0778	SANTANDER	1778	SANTANDER	2778	SANTANDER
1.4 Rating de la contrapartida	0779	A-1 cp / P-1 cp/F-1 cp	1779	A-1 cp / P-1 cp/F-1 cp	2779	A-1 cp / P-1 cp/F-1 cp
1.5 Rating requerido de la contrapartida	0780	A-1 cp / P-1 cp/F-1 cp	1780	A-1 cp / P-1 cp/F-1 cp	2780	A-1 cp / P-1 cp/F-1 cp
2 Importe disponible de la línea/s de liquidez (miles de euros)	0781	0	1781	0	2781	0
2.1 Porcentaje que representa el importe disponible de la línea de liquidez sobre el total de pasivos emitidos (%)	0782	0,00	1782	0,00	2782	0,00
2.2 Denominación de la contrapartida	0783		1783		2783	
2.3 Rating de la contrapartida	0784		1784		2784	
2.4 Rating requerido de la contrapartida	0785		1785		2785	
3 Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales (miles de euros)	0786	0	1786	0	2786	0
3.1 Porcentaje que representan los avales sobre el total de los pasivos emitidos (%)	0787	0,00	1787	0,00	2787	0,00
3.2 Denominación de la entidad avalista	0788		1788		2788	
3.3 Rating del avalista	0789		1789		2789	
3.4 Rating requerido del avalista	0790		1790		2790	
4 Subordinación de series (S/N)	0791	S	1791	S	2791	S
4.1 Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total bonos (%)	0792	51,79	1792	57,05	2792	80,74
5 Importe máximo de riesgo cubierto por garantías financieras adquiridas (miles de euros)	0793		1793		2793	
5.1 Denominación de la contrapartida	0794		1794		2794	
5.2 Rating de la contrapartida	0795		1795		2795	
5.3 Rating requerido de la contrapartida	0796		1796		2796	

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

S.05.3

Denominación Fondo: F.T.A.SANTANDER HIPOTECARIO III

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO B

PERMUTAS FINANCIERAS			Importe a pagar por el fondo		Importe a pagar por la contrapartida		Valor razonable (miles de euros)						Otras características
	Contrapartida	Periodicidad liquidación	Tipo de interés anual	Nocional	Tipo de interés anual	Nocional	Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 29/03/2007		
	0800	0801	0802	0803	0804	0805	0806		1806		2806		3806
Total							0808	12.446	0809	12.788	0810	0	

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

S.05.3

Denominación Fondo: F.T.A.SANTANDER HIPOTECARIO III

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO B

GARANTÍAS FINANCIERAS EMITIDAS	Importe máximo del riesgo cubierto (miles de euros)						Valor en libros (miles de euros)						Otras características	
Naturaleza riesgo cubierto	Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 29/03/2007		Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 29/03/2007			
Préstamos hipotecarios	0811		1811		2811		0829		1829		2829		3829	
Cédulas hipotecarias	0812		1812		2812		0830		1830		2830		3830	
Préstamos a promotores	0813		1813		2813		0831		1831		2831		3831	
Préstamos a PYMES	0814		1814		2814		0832		1832		2832		3832	
Préstamos a empresas	0815		1815		2815		0833		1833		2833		3833	
Préstamos corporativos	0816		1816		2816		0834		1834		2834		3834	
Cédulas territoriales	0817		1817		2817		0835		1835		2835		3835	
Bonos de tesorería	0818		1818		2818		0836		1836		2836		3836	
Deuda subordinada	0819		1819		2819		0837		1837		2837		3837	
Créditos AAPP	0820		1820		2820		0838		1838		2838		3838	
Préstamos consumo	0821		1821		2821		0839		1839		2839		3839	
Préstamos automoción	0822		1822		2822		0840		1840		2840		3840	
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	0823		1823		2823		0841		1841		2841		3841	
Cuentas a cobrar	0824		1824		2824		0842		1842		2842		3842	
Derechos de crédito futuros	0825		1825		2825		0843		1843		2843		3843	
Bonos de titulización	0826		1826		2826		0844	0	1844	0	2844	0		
Total	0827	**0**	1827	**0**	2827	**0**	0845		1845		2845		3845	

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

S.05.4

Denominación Fondo: F.T.A.SANTANDER HIPOTECARIO III

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

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 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Última Fecha Pago			
1. Activos Morosos por impagos con antigüedad igual o superior a	7000	3,00	7002	90,00	7003	3.510	7006	3.204	7009	0,89	7012	0,69	7015	0,93		
2. Activos Morosos por otras razones					7004		7007		7010		7013		7016			
Total Morosos					7005	3.510	7008	3.204	7011	0,89	7014	0,69	7017	0,93	7018	Glosario definiciones
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	7019	18,00	7020	547,00	7021	2.571	7024	11.652	7027	0,65	7030	2,51	7033	0,61		
4. Activos Fallidos por otras razones					7022	138.551	7025	130.081	7028	35,23	7031	28,02	7034	34,34		
Total Fallidos					7023	141.122	7026	141.733	7029	35,88	7032	30,53	7035	34,95	7036	Glosario definiciones

Otras ratios relevantes	Ratio						Ref. Folleto	
	Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Última Fecha Pago			
	0850		1850		2850		3850	
	0851		1851		2851		3851	
	0852		1852		2852		3852	
	0853		1853		2853		3853	

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

S.05.4

Denominación Fondo: F.T.A.SANTANDER HIPOTECARIO III

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

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

Contiene
Información adicional en fichero adjunto

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

S.05.5

Denominación Fondo: F.T.A.SANTANDER HIPOTECARIO III

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO A

Comisión	Contrapartida		Importe fijo (miles de euros)		Criterios determinación de la comisión				Máximo (miles de euros)		Mínimo (miles de euros)		Periodicidad pago según folleto / escritura		Condiciones iniciales folleto / escritura emisión		Otras consideraciones	
					Base de cálculo		% anual											
Comisión sociedad gestora	0862	SANTANDER DE TITULIZACION	1862		2862	365	3862	0,020	4862		5862	70	6862	Trimestral	7862	S	8862	
Comisión administrador	0863	SANTANDER	1863	6	2863		3863		4863		5863		6863	Trimestral	7863	S	8863	
Comisión del agente financiero/pagos	0864		1864		2864		3864		4864		5864		6864		7864		8864	
Otras	0865		1865		2865		3865		4865		5865		6865		7865		8865	

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

S.05.5

Denominación Fondo: F.T.A.SANTANDER HIPOTECARIO III

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO B

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

Determinada por diferencia entre ingresos y gastos (miles de euros)		Fecha cálculo												Total
Ingresos y gastos del periodo de cálculo	0872													
Margen de intereses	0873													
Deterioro de activos financieros (neto)	0874													
Dotaciones a provisiones (neto)	0875													
Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta	0876													
Otros ingresos y gastos excepto comisión variable y repercusión de pérdidas (ganancias)	0877													
Total ingresos y gastos excepto comisión variable, impuesto sobre beneficios y repercusión de pérdidas (ganancias) (A)	0878	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Impuesto sobre beneficios (-) (B)	0879													
Repercusión de ganancias (-) (C)	0880													
Comisión variable devengada en cuenta de pérdidas y ganancias (-) (D)	0881													
Repercusión de pérdidas (+) (-)[(A)+(B)+(C)+(D)]	0882	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Comisión variable pagada	0883													
Comisión variable impagada en el periodo de cálculo	0884													

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

S.05.5

Denominación Fondo: F.T.A.SANTANDER HIPOTECARIO III

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO B

Derterminada diferencia entre cobros y pagos (miles de euros)		Fecha cálculo												Total
Cobros y pagos del periodo de cálculo, según folleto	0885	20/10/2025	18/07/2025	22/04/2025	20/01/2025	18/10/2024	18/07/2024	18/04/2024	18/01/2024	18/10/2023	18/07/2023	18/04/2023	18/01/2023	
Saldo inicial	0886	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Cobros del periodo	0887	18.120	20.187	21.929	21.130	21.815	22.111	22.785	30.640	23.808	25.604	22.120	23.076	
Pagos por gastos y comisiones, distintas de la comisión variable	0888	-29	-65	-42	-53	-33	-47	-45	-36	-38	-63	-54	-40	
Pagos por derivados	0889	-282	-727	-286	-2	221	476	642	1.218	2.155	2.788	2.855	2.553	
Retención importe Fondo de Reserva	0890	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Pagos por las obligaciones y otros valores emitidos	0891	-17.809	-19.395	-21.601	-21.075	-22.003	-22.540	-23.382	-31.822	-25.925	-28.329	-24.921	-25.589	
Pagos por deudas con entidades de crédito	0892	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Resto pagos/retenciones	0893	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Saldo disponible	0894	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Liquidación de comisión variable	0895	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

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

F.T.A.SANTANDER HIPOTECARIO III

S.06

Denominación Fondo: F.T.A.SANTANDER HIPOTECARIO III

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

NOTAS EXPLICATIVAS

Contiene
Información adicional
en fichero adjunto

INFORME DE AUDITOR

INFORME SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS DE GESTIÓN DE ACTIVOS Y DE RIESGOS

F.T.A SANTANDER HIPOTECARIO 3

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS TRIGGERS

Diciembre 2025

TRIGGERS FONDO DE RESERVA	
SI 1) ES MAYOR QUE 2) NO SE AMORTIZA EL FONDO DE RESERVA	
1) DERECHOS EN MOROSIDAD > 90 DÍAS	3.772.553,61 €
2) 1% SALDO DERECHOS DE CRÉDITO ACTUAL	4.045.180,32 €

EL FONDO DE RESERVA NO PODRÁ AMORTIZARSE, POR NO ENCONTRARSE DOTADO EN EL NIVEL MÍNIMO REQUERIDO

SALDO VIVO ACUMULADO DE PRÉSTAMOS FALLIDOS	251.114.479,10€

TRIGGERS DIFERIMIENTO DE INTERESES CLASES B, C, D, E	
DIFERIMIENTO DE INTS CLASE B (9º LUGAR) SI SALDO VIVO ACUMULADO DE PRÉSTAMOS FALLIDOS > 392.000.001,70 EUR	NO
DIFERIMIENTO DE INTS CLASE C (10º LUGAR) SI SALDO VIVO ACUMULADO DE PRÉSTAMOS FALLIDOS > 308.000.001,34 EUR	NO
DIFERIMIENTO DE INTS CLASE D (11º LUGAR) SI SALDO VIVO ACUMULADO DE PRÉSTAMOS FALLIDOS > 196.000.000,85 EUR	SI
DIFERIMIENTO DE INTS CLASE E (12º LUGAR) SI SALDO VIVO ACUMULADO DE PRÉSTAMOS FALLIDOS > 168.000.000,73 EUR	SI

TRIGGERS BONOS	
1. SI 1.A) ES MAYOR QUE 1.B) SE AMORTIZARÁ A PRORRATA A1, A2 Y A3:	
1.A) MOROSIDAD ENTRE 90 DÍAS Y 18 MESES	3.772.553,61 €
1.B) 1,5% SALDO VIVO PRÉSTAMOS SIN TENER EN CUENTA FALLIDOS	6.067.770,48 €

EN ABRIL DE 2008 SE ALCANZÓ EL NIVEL DEL TRIGGER, POR ELLO LA AMORTIZACIÓN SERÁ A PRORRATA, LOS FONDOS DISPONIBLES SE APLICARÁN A LA AMORTIZACIÓN DE LAS SERIES A1, A2 Y A3.

Anexo S.06. - Notas Explicativas. 31/12/2025

En referencia al estado S.06, Notas Explicativas, anexo a la Memoria Anual, durante el ejercicio 2025 y hasta la fecha de formulación, no se han producido cambios significativos en el fondo de titulización.

Las Cuentas Anuales de **Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 3**, anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025 (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Flujos de Efectivo, Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos, Memoria), así como el Informe de Gestión correspondiente, contenidas en los precedentes folios numerados correlativamente de la página 1 a (ambas inclusive), han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. el día 18 de marzo de 2026 con vistas a su verificación por los auditores, firmando todos y cada uno de los señores consejeros, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, la presente diligencia de la que doy fe como Secretario del Consejo.

El Secretario
del Consejo de Administración

Dña. Mª José Olmedilla González

D. José García Cantera

D. Francisco Javier Cortadellas Martínez

D. Iñaki Reyero Arregui

Dª. Mª José Olmedilla González

D. Javier Antón San Pablo

Dª. Catalina Mejía García

D. José Antonio Soler Ramos

Dª. Cristina Álvarez Álvarez