Fondo de Titulización, Santander Residential 1

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, Santander Residential 1 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, Santander Residential 1 (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 comprendido entre el 26 de noviembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

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 comprendido entre el 26 de noviembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, 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 las notas 1.b) y 5 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 para 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.
- En el momento de la constitución del Fondo se constituye un Fondo de Reserva como uno de los mecanismos de mejora crediticia ante posibles pérdidas debido a los activos titulizados y tiene la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo tal y como se explica en la nota 5 de la memoria de las cuentas anuales del Fondo.

Considerando lo anteriormente descrito, identificamos el cumplimiento normativo del Folleto de Emisión como la cuestión clave de la auditoria, 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.

Fondo de Reserva

En relación con el Fondo de Reserva, hemos comprobado si el Fondo dispone en cada fecha de pago del nivel mínimo 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.

Como resultado de las pruebas realizadas no se han detectado diferencias significativas.

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 10 de febrero de 2025, nos nombraron como auditores por un periodo de tres años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

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, Santander Residential 1

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025

Fondo de Titulización, Santander Residential 1

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Miles de euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2025	PASIVO	Nota	31/12/2025
ACTIVO NO CORRIENTE		**696.553**	**PASIVO NO CORRIENTE**		**715.823**
Activos financieros a largo plazo		**696.553**	**Provisiones a largo plazo**		**-**
Activos Titulizados	4	694.169	Provisión por garantías financieras		-
Participaciones hipotecarias		-	Provisión por margen de intermediación		-
Certificados de transmisión hipotecaria		688.108	Otras provisiones		-
Préstamos hipotecarios		-	**Pasivos financieros a largo plazo**		**715.823**
Cédulas hipotecarias		-	Obligaciones y otros valores emitidos		702.699
Préstamos a promotores		-	Series no subordinadas	6	569.081
Préstamos a PYMES		-	Series subordinadas		136.000
Préstamos a empresas		-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		(2.382)
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		-
Préstamos consumo		-	Otras deudas con entidades de crédito		-
Préstamos automoción		-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)		-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-
Cuentas a cobrar		-	Ajustes por operaciones de cobertura		-
Activos titulizados 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		13.124
Activos dudosos - principal		6.061	Garantías financieras		-
Activos dudosos - interés y otros		-	Otros	4	13.124
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-
Ajustes por operaciones de cobertura		-	**Pasivos por impuesto diferido**		**-**
Derivados		-			
Derivados de cobertura		-			
Derivados de negociación		-			
Otros activos financieros	6	2.384			
Valores representativos de deuda		-			
Instrumentos de patrimonio		-			
Garantías financieras		-			
Otros		2.384			
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		**93.182**	**PASIVO CORRIENTE**		**73.912**
Activos no corrientes mantenidos para la venta		**-**	**Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta**		**-**
Activos financieros a corto plazo		**72.171**	**Provisiones a corto plazo**		**-**
Activos Titulizados	4	72.171	Provisión garantías financieras		-
Participaciones hipotecarias		-	Provisión por margen de intermediación		-
Certificados de transmisión hipotecaria		70.219	Otras provisiones		-
Préstamos hipotecarios		-	**Pasivos financieros a corto plazo**		**72.404**
Cédulas hipotecarias		-	Obligaciones y otros valores emitidos	6	72.388
Préstamos a promotores		-	Series no subordinadas		70.219
Préstamos a PYMES		-	Series subordinadas		-
Préstamos a empresas		-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-
Préstamos corporativos		-	Intereses y gastos devengados no vencidos		2.169
Cédulas territoriales		-	Intereses vencidos e impagados		-
Bonos de tesorería		-	Ajustes por operaciones de cobertura		-
Deuda subordinada		-	Deudas con entidades de crédito		-
Créditos AAPP		-	Préstamo subordinado		-
Préstamos consumo		-	Crédito línea de liquidez dispuesta		-
Préstamos automoción		-	Otras deudas con entidades de crédito		-
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)		-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-
Cuentas a cobrar		-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-
Activos titulizados futuros		-	Intereses vencidos e impagados		-
Bonos de titulización		-	Ajustes por operaciones de cobertura		-
Cédulas internacionalización		-	Derivados		-
Otros		-	Derivados de cobertura		-
Intereses y gastos devengados no vencidos		1.766	Derivados de negociación		-
Intereses vencidos e impagados		179	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-
Activos dudosos - principal		5	Otros pasivos financieros	6	16
Activos dudosos - intereses		2	Acreedores y otras cuentas a pagar		16
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-	Garantías financieras		-
Ajustes por operaciones de cobertura		-	Otros		-
Derivados		-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-
Derivados de cobertura		-	**Ajustes por periodificaciones**		**1.508**
Derivados de negociación		-	Comisiones	7	20
Otros activos financieros		-	Comisión sociedad gestora		19
Valores representativos de deuda		-	Comisión administrador		88
Instrumentos de patrimonio		-	Comisión agente financiero/pagos		1
Deudores y otras cuentas a cobrar		-	Comisión variable		-
Garantías financieras		-	Otras comisiones del cedente		-
Otros		-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		(88)
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-	Otras comisiones		-
Pro-memoria: cedidos, pignorados o gravados en garantía		-	Otros	6 y 7	1.488
Ajustes por periodificaciones	5	**24**			
Comisiones		-			
Otros		24			
			AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**-**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5	**20.987**	**Activos financieros disponible para la venta**		**-**
Tesorería		20.987	**Coberturas de flujos de efectivo**		**-**
Otros activos líquidos equivalentes		-	**Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos**		**-**
TOTAL ACTIVO		**789.735**	**TOTAL PASIVO**		**789.735**

Las Notas 1 a 11 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2025.

Fondo de Titulización, Santander Residential 1

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 26 DE NOVIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Miles de euros)

	Nota	2025
Intereses y rendimientos asimilados		**3.626**
Activos Titulizados	4	3.601
Otros activos financieros	5	25
Intereses y cargas asimilados		**(2.169)**
Obligaciones y otros valores emitidos	6	(2.169)
Deudas con entidades de crédito		-
Otros pasivos financieros		-
Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)		**-**
MARGEN DE INTERESES		**1.457**
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		**(3.927)**
Servicios exteriores		(19)
Servicios de profesionales independientes	8	(10)
Servicios bancarios y similares		-
Publicidad y propaganda		-
Otros servicios		(9)
Tributos		-
Otros gastos de gestión corriente	7	(3.908)
Comisión de Sociedad gestora		(19)
Comisión administrador		(88)
Comisión del agente financiero/pagos		(1)
Comisión Variable		-
Otras comisiones del cedente		-
Otros gastos	6	(3.800)
Deterioro de activos financieros (neto)		**-**
Deterioro neto de activos titulizados		-
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) en la baja de activos no corrientes en venta		**-**
Repercusión de pérdidas (ganancias)	6 y 7	**2.470**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**-**
Impuesto sobre beneficios		**-**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**-**

Notas 1 a 11 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025.

Fondo de Titulización, Santander Residential 1

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 26 DE NOVIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Miles de euros)

	2025
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	**1.632**
Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	**1.632**
Intereses cobrados de los activos titulizados (Notas 4 y 11)	1.630
Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos	-
Cobros por operaciones de derivados de cobertura	-
Pagos por operaciones de derivados de cobertura	-
Intereses cobrados de inversiones financieras (Nota 5)	2
Intereses pagados por deudas con entidades de crédito	-
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	-
Comisiones y gastos por servicios financieros pagados	**-**
Comisión Sociedad Gestora	-
Comisión administrador	-
Comisión agente de pagos	-
Comisión variable	-
Otras comisiones	-
Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación	**-**
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	-
Otros cobros de explotación	-
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN/FINANCIACIÓN	**19.355**
Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización (Nota 6)	**772.911**
Flujos de caja por adquisición de activos financieros (Nota 4)	**(761.749)**
Flujos de caja netos por amortizaciones y procedentes de otros activos	**10.506**
Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados (Notas 4 y 11)	3.522
Cobros por amortización anticipada de activos titulizados (Nota 4)	6.984
Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados	-
Cobros por amortización de activos previamente clasificados como fallidos	-
Cobros netos procedentes de activos recibidos por ejecución de garantías	-
Pagos por amortización de obligaciones y otros valores emitidos	-
Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	**(2.313)**
Cobros por concesión de deudas con entidades de créditos	-
Pagos por amortización deudas con entidades de créditos	-
Pagos a Administraciones públicas	-
Otros cobros y pagos (Notas 6 y 11)	(2.313)
INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES	**20.987**
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	**-**
Efectivo o equivalentes al final del periodo (Nota 5)	**20.987**

Las Notas 1 a 11 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025.

Fondo de Titulización, Santander Residential 1

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 26 DE NOVIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Miles de euros)

	2025
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	-
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 coberturas contables	**-**
Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos	**-**
Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance en el	-
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	**-**

Las Notas 1 a 11 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025.

Fondo de Titulización, Santander Residential 1

Memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025

1. Naturaleza y actividad

a) Reseña del Fondo

Fondo de Titulización, Santander Residential 1 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 26 de noviembre de 2025. 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, carece de personalidad jurídica y tiene carácter cerrado por el activo y por el pasivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 5/2015. Su actividad consiste en la adquisición de activos titulizados derivados de Certificados de Transmisión de Hipoteca (véase Nota 4), cedidos por Banco Santander, S.A. (la "Entidad Cedente"), y en la emisión de ocho Series de bonos de titulización, por un importe total de 775.300 miles de euros (véase Nota 6). El desembolso de los Activos titulizados iniciales, así como el de los bonos de titulización, se produjo el 28 de noviembre de 2025, 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 periódica que se paga a la Sociedad Gestora se calcula como el 0,025% 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 100.000 euros trimestrales.

La gestión y administración de los Activos titulizados corresponden a la Entidad Cedente de los mismos, Banco Santander, S.A. (en adelante, "el Banco"), obteniendo por dicha gestión una contraprestación trimestral, (en adelante "Comisión de Administración") devengada y liquidada en cada Fecha de Pago, calculada de acuerdo con lo previsto en función del saldo vivo de los préstamos y de su situación de mora, así como, en su caso, el reembolso de determinados gastos excepcionales debidamente justificados, todo ello con sujeción al correspondiente 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.h. El Banco no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos. La entidad depositaria de las pólizas de formalización de los préstamos y agente de pagos es el Banco.

La entidad depositaria de los certificados de transmisión de hipoteca es Banco Santander, S.A.

La entidad designada como agente financiero es el Banco Santander, S.A.

El Fondo tiene cuenta de tesorería abierta en Banco Santander, S.A. (véase Nota 5). Banco Santander, S.A., tiene concedido un préstamo subordinado al Fondo, cuyo saldo es variable y cuyos intereses y principal se satisfacen de conformidad con lo establecido en la Escritura de Constitución y con sujeción al correspondiente Orden de Prelación de Pagos, teniendo dicho préstamo carácter subordinado respecto a los Bonos con rating.

b) Duración del Fondo

La actividad del Fondo se inició el día de la fecha de constitución del Fondo y finalizará el 18 de octubre de 2068 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. del Documento de Registro 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 4.4.4. del Documento de Registro 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 flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria, de la que forman parte los estados financieros públicos S.05.1, S.05.2, S.05.3, S.05.4, 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 junto con el informe de gestión 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 comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025.

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 (véase Nota 3.b) 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 31 de diciembre de 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

Estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025 son las primeras que se formulan del Fondo, por lo que los Administradores de la Sociedad Gestora no presentan información comparativa del periodo anterior.

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) 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.

h) 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 Fondo 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.

i) 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 comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 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 sus modificaciones posteriores.

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.

- 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.

- Otros activos financieros: surgen como consecuencia de la emisión y suscripción de los bonos por un importe inferior a su valor nominal, de acuerdo con el Precio de Suscripción establecido en la Escritura (precio de suscripción bajo la par), generándose una diferencia negativa que se reconoce contablemente como un activo a periodificar. Dicho importe se imputa a resultados como gasto financiero a lo largo de la vida de los bonos, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

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.

- Otros pasivos financieros: recogen la periodificación del descuento derivado de la cesión de la cartera de activos por un importe inferior a su valor nominal, destinándose la liquidez remanente a la dotación del Fondo de Reserva Inicial y a la cobertura de los Gastos Iniciales de la operación, según lo previsto en la Escritura.

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. 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). Las que correspondan a otras causas 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.

iv. 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, 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.

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 periodificación (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. 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 27/209, de 26 de octubre, 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 comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025, se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios (véase Nota 9).

i) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional del Fondo es el euro. Al 31 de diciembre de 2025, 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) 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.

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

m) Estado 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.

n) 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 26 de noviembre de 2025, ascendieron a 774.900 miles de euros que corresponden al 100% del saldo vivo pendiente de pago de los préstamos de los que se derivan los Derechos de Crédito Iniciales, y tienen su origen en operaciones derivadas de préstamos hipotecarios concedidos por Banco Santander, S.A. a personas físicas, destinados principalmente a la adquisición, construcción o rehabilitación de viviendas en España, así como, en determinados casos, a subrogaciones en financiaciones concedidas a promotores inmobiliarios, y fueron formalizados conforme a la normativa hipotecaria y financiera vigente en el momento de su concesión, de acuerdo con lo previsto en la Ley 5/2015, de 27 de abril, y demás legislación aplicable.

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 26 de noviembre de 2025	**774.900**	**-**	**774.900**
Amortizaciones	-	(10.504)	(10.504)
Traspaso a activo corriente	(80.731)	80.731	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025 (*)	**694.169**	**70.226**	**764.395**

(*) Incluye 2 miles de euros en concepto de intereses devengados por activos dudosos al 31 de diciembre de 2025.

Al 31 de diciembre de 2025 existían Activos titulizados clasificados como “Activos dudosos” por importe de 6.066 miles de euros.

Durante el ejercicio comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025 la tasa de amortización anticipada de los Activos titulizados ha sido del 0,91%.

El tipo de interés nominal anual medio ponderado de la cartera de Activos titulizados durante el ejercicio comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025 ha sido del 3,71%, siendo el tipo nominal máximo 10,43% y el mínimo 0,12%. El importe devengado en el ejercicio comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025 por este concepto ha ascendido a 3.601 miles de euros, que figuran registrados en el epígrafe “Intereses y rendimientos asimilados – Activos titulizados” de la cuenta de pérdidas y ganancias, de los cuáles 1.766 miles de euros corresponden a “Intereses y gastos devengados no vencidos”, registrados en el epígrafe “Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados” del balance al 31 de diciembre de 2025. Asimismo, existe un importe de 179 miles de euros corresponden a “Intereses vencidos e impagados”, registrados en el epígrafe “Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados” del balance al 31 de diciembre de 2025.

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	298	1.124	1.842	9.282	65.237	686.610	764.393

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	70.219	64.634	59.494	105.085	196.170	262.725	758.327

Las amortizaciones de principal de los Activos titulizados previstas para el ejercicio 2026 ascienden a 70.219 miles de euros, aproximadamente.

En la fecha de desembolso, 26 de noviembre de 2025, momento de adquisición de los activos titulizados, los derechos de crédito fueron suscritos con un descuento por un importe de 13.151 miles de euros, de los que se encuentran pendientes de imputación un importe de 13.124 miles de euros al 31 de diciembre de 2025, registrados en el epígrafe “Otros pasivos financieros – Otros” del pasivo no corriente del balance.

De acuerdo con lo establecido en la Escritura de Constitución del Fondo, la Sociedad Gestora podrá acordar la liquidación anticipada del Fondo en el supuesto de que el saldo pendiente agregado de los Derechos de Crédito sea inferior al 10 % del saldo pendiente agregado de los mismos en la Fecha de Constitución. Sobre la base de las estimaciones de amortización previstas indicadas anteriormente, los Administradores de la Sociedad Gestora estiman que no se producirá la liquidación anticipada del Fondo en el ejercicio comprendido entre la fecha de constitución y el 31 de diciembre de 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, se muestra a continuación:

	Miles de euros 2025
Cuotas de principal vencidas y no cobradas de Activos titulizados:	
Con antigüedad de hasta tres meses (*)	381
Con antigüedad superior a tres meses (**)	5
	386
Intereses vencidos y no cobrados:	
Con antigüedad de hasta tres meses (***)	179
Con antigüedad superior a tres meses (****)	2
	181
	567

(*) Se incluyen dentro del epígrafe “Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados – Certificados de transmisión 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 comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025 ascienden a un total de 254 miles de euros.

Desde el 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se han producido renegociaciones de los activos titulizados que a nivel global puedan tener un impacto significativo en las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025.

Adicionalmente, hay activos clasificados como dudosos al 31 de diciembre de 2025 por efecto arrastre de cuotas no vencidas por importe de 6.061 miles de euros que figuran registrados en el

epígrafe “Activos titulizados – Activos dudosos” del activo no corriente del balance y 5 miles de euros en activo corriente.

A continuación, se muestra el movimiento que se ha producido en el ejercicio comprendido entre 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025, en el saldo de Activos dudosos:

	Miles de euros 2025
Saldos al 26 de noviembre de 2025	**-**
Entradas a activos dudosos durante el ejercicio	6.068
Reclasificación a fallidos (dados de baja del balance)	-
Recuperación de dudosos (efectivo y efecto arrastre)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025	**6.068**

El Fondo no ha registrado saldo alguno en concepto de préstamos fallidos durante el ejercicio comprendido entre 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025.

5. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes – Tesorería

Cuenta de Tesorería

Su saldo corresponde a una cuenta financiera abierta a nombre del Fondo en Banco Santander, S.A., incluyéndose el Fondo de Reserva constituido por el Fondo. En virtud del Contrato de Reinversión, se establece que el saldo de dicha cuenta devengará una rentabilidad vinculada a las condiciones de mercado, garantizándose en todo caso un tipo de interés mínimo del 0,00 %, sin que puedan generarse rendimientos negativos para el Fondo.

La rentabilidad media de esta cuenta durante el ejercicio comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 diciembre de 2025 ha sido 1,53%. Durante el ejercicio comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025, se han devengado ingresos por este concepto por importe de 25 miles de euros que figuran registrados en el epígrafe “Intereses y rendimientos asimilados – Otros activos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias. El saldo del epígrafe “Ajustes por periodificaciones - Otros” del activo del balance recoge, en su caso, el importe de los intereses devengados y no cobrados asociados a las cuentas corrientes del Fondo por valor de 24 miles de euros.

Fondo de Reserva

El Fondo de Reserva, integrado por la Reserva de Liquidez y la Reserva General, se dotó en la Fecha de Desembolso con un importe total de 7.362 miles de euros, correspondiente al nivel requerido del Fondo de Reserva en dicha fecha, y fue constituido con cargo a los fondos obtenidos en la emisión de los Bonos. Con posterioridad a la Fecha de Desembolso, el Fondo de Reserva se mantendrá y, en su caso, se repondrá en cada Fecha de Pago hasta alcanzar el importe requerido vigente en cada momento, de conformidad con lo establecido en la Escritura de Constitución y con sujeción al correspondiente Orden de Prelación de Pagos.

El Fondo de Reserva se aplicará, en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago del Fondo conforme al Orden de Prelación de Pagos vigente en cada momento o, en su caso, al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, una vez atendidos los cobros procedentes de los Derechos de Crédito y demás recursos ordinarios del Fondo. A estos efectos, las Fechas de Pago tendrán carácter trimestral, produciéndose los días 18 de enero, 18 de abril, 18 de julio y 18 de octubre de cada año, o el Día Hábil inmediatamente posterior, de acuerdo con lo establecido en la Escritura de Constitución.

Rentabilidad

El importe del Fondo de Reserva fue abonado en la Cuenta de Tesorería abierta a nombre del Fondo en la Fecha de Desembolso, quedando dicha cuenta sujeta a lo establecido en el Contrato de Reinversión suscrito con Banco Santander, S.A. En virtud de dicho contrato, los saldos depositados en la Cuenta de Tesorería devengan una rentabilidad referenciada a las condiciones de mercado, garantizándose en todo caso un tipo de interés mínimo del 0 %, sin que puedan generarse rendimientos negativos para el Fondo.

El importe del Fondo de Reserva dotado y requerido en cada una de las fechas de pago durante el ejercicio comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025, 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
Saldos al 26 de noviembre de 2025	**7.362**	**7.362**	**7.362**
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 28.11.25	7.362	7.362	7.362
Saldos al 31 de diciembre de 2025	**7.362**	**7.362**	**20.987**

6. 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 importe total de 775.300 miles de euros, integrados por 7.751 Bonos, con un valor nominal de 100 miles de euros cada uno, a excepción de los Bonos de las Clases RC1 y RC2, que tienen un valor nominal de 200 miles de euros cada uno, y que se encuentran distribuidos en ocho Clases (Clases A, B, C, D, E, Z, RC1 y RC2), cuyas principales características se describen a continuación:

Concepto	Serie A	Serie B	Serie C	Serie D	Serie E	Serie Z	RC1	RC2
Importe nominal total (miles de euros)	639.300	19.400	34.900	15.500	27.100	38.700	200	200
Importe nominal unitario (miles de euros)	100	100	100	100	100	100	200	200
Número de Bonos	6.393	194	349	155	271	387	1	1
Tipo de interés nominal	EURIBOR 3 meses + 0,85%	EURIBOR 3 meses + 1,10%	EURIBOR 3 meses + 1,40%	EURIBOR 3 meses + 2,00%	EURIBOR 3 meses + 4,00%	-	-	-
Periodicidad de pago	Trimestral	Trimestral	Trimestral	Trimestral	Trimestral	Trimestral	Trimestral	Trimestral
Fechas de pago	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: DBRS	AAA	AAL	AL	BBH	CCC	NR	NR	NR
Iniciales: Moody's	Aaa	Aa1	A1	Baa2	Ba3	NR	NR	NR
Actuales: DBRS	AAA	AAL	AL	BBH	CCC	NR	NR	NR
Actuales: Moody's	Aaa	Aa1	A1	Baa2	Ba3	NR	NR	NR

El movimiento que se ha producido en el saldo de los Bonos de Titulización de Activos durante el ejercicio comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025 ha sido el siguiente:

	Miles de euros									
	Serie A		Serie B		Serie C		Serie D		Serie E	
	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 26 de noviembre de 2025	**639.300**	**-**	**19.400**	**-**	**34.900**	**-**	**15.500**	**-**	**27.100**	**-**
Amortización	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Traspasos	(70.219)	70.219	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025	**569.081**	**70.219**	**19.400**	**-**	**34.900**	**-**	**15.500**	**-**	**27.100**	**-**

	Serie Z		Serie RC1		Serie RC2		Total	
	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente
Saldos al 26 de noviembre de 2025	**38.700**	**-**	**200**	**-**	**200**	**-**	**775.300**	**-**
Amortización	-	-	-	-	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025	**38.700**	**-**	**200**	**-**	**200**	**-**	**705.081**	**70.219**

Con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de los Activos titulizados 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:

La amortización ordinaria de los Bonos se realizará de forma secuencial, de manera que los Bonos de la Clase A serán amortizados con carácter preferente y, una vez completamente amortizados, se procederá a la amortización sucesiva de los Bonos de las Clases B, C, D, E y Z, quedando cada clase subordinada respecto de las anteriores, todo ello sin perjuicio de las reglas específicas previstas para los Bonos de las Clases RC1 y RC2 y de las disposiciones aplicables en supuestos de liquidación anticipada del Fondo.

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

La amortización definitiva de los Bonos se producirá, en todo caso, en la Fecha de Vencimiento Legal, fijada el 18 de octubre de 2068, salvo que el Fondo sea objeto de liquidación anticipada. No obstante lo anterior, la Sociedad Gestora podrá acordar la liquidación anticipada del Fondo y, en consecuencia, la amortización anticipada de los Bonos, entre otros supuestos, en los siguientes casos:

1. Cuando el Saldo Vivo de los Activos titulizados pendientes de reembolso, excluyendo los Préstamos Fallidos, sea inferior al 10% del Saldo Vivo de los Activos titulizados Iniciales en la Fecha de Constitución.

2. Si se produce una opción de compra Opción de Compra por un cambio fiscal.

3. En el supuesto previsto en el artículo 33 de la Ley 5/2015, que establece la obligación de liquidar anticipadamente el Fondo, de acuerdo con lo previsto.

En la fecha de desembolso, 26 de noviembre de 2025, momento de la emisión de los bonos, las Series Z, RC1 y RC2 se emitieron a la par, mientras que las Series A a E se emitieron al descuento por un importe de 2.389 miles de euros, importe que corresponde al descuento de emisión de dichas series, de los que se encuentran pendientes de cobro un importe de 2.384 miles de euros al 31 de diciembre de 2025. Dicho descuento se imputa a resultados como gasto financiero de forma sistemática a lo largo de la vida de los bonos, encontrándose registrado en el epígrafe “Otros activos financieros – Otros” del activo no corriente del balance.

De acuerdo a lo anterior, el desglose por vencimientos previstos de las series de Bonos, al 31 de diciembre de 2025, 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
Principal	70.219	64.634	59.494	105.085	196.170	279.698	775.300

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 comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025, ha sido 3,12%, siendo el tipo de interés máximo el 6,10% y el mínimo el 0,00%. Durante el ejercicio comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización por importe de 2.169 miles de euros de los cuales 2.169 miles de euros se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2025, estando registrados en el epígrafe "Obligaciones y otros valores emitidos - Intereses y gastos devengados no vencidos" del pasivo del balance.

Durante el ejercicio comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025 se han registrado gastos de emisión de bonos por importe de 3.800 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación - Otros gastos de gestión corriente - Otros gastos" de la cuenta de pérdidas y ganancias. De dicho importe, a 31 de diciembre de 2025, 1.488 miles de euros se encuentran pendientes de imputación a resultados, figurando registrados en el epígrafe "Ajustes por periodificaciones – Otros" del pasivo corriente del Balance, y corresponden a gastos devengados por el Fondo no liquidados a la fecha de cierre, relacionados principalmente con los gastos de auditoría, los gastos de emisión de los bonos y los gastos generales u ordinarios soportados por la Sociedad Gestora en la gestión del Fondo. El restante por importe de 2.312 miles de euros corresponde a los pagos realizados en efectivo durante el ejercicio por los citados conceptos, importe que se refleja en el Estado de Flujos de Efectivo dentro del epígrafe "Otros cobros y pagos", conciliando así el resultado del ejercicio con los movimientos de tesorería del período.

Correcciones de valor por repercusión de pérdidas

Durante el ejercicio comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025, 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 el ejercicio comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025:

	Miles de euros 2025
Saldos al 26 de noviembre de 2025	-
Repercusión de ganancias (pérdidas)	(2.382)
Saldos al cierre del ejercicio	**(2.382)**

7. Ajustes por periodificaciones de pasivo

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

	Miles de euros 2025
Comisiones	20
Comisión Sociedad Gestora	19
Comisión Administrador	88
Comisión Agente de pagos	1
Comisión variable	-
Corrección de valor por repercusión de pérdidas	(88)
Otras comisiones	-
Otros	1.488
Saldo al cierre del ejercicio	**1.508**

Durante el ejercicio comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025, el movimiento que se ha producido en el saldo de este epígrafe, tanto por devengo como por pagos realizados, sin considerar el saldo de las cuentas “Otros” y “Otras comisiones”, ha sido el siguiente:

	Miles de euros				
	Comisión Sociedad Gestora	Comisión Administración	Comisión Agente Financiero	Comisión Variable	Repercusión de pérdidas
Saldos al 26 de noviembre de 2025	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Importes devengados durante el ejercicio comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025	19	88	1	-	(88)
Pagos realizados	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025	**19**	**88**	**1**	**-**	**(88)**

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 0,025% 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 100.000 euros anuales.

- Comisión del Agente de Pagos

Se devengará a favor del Banco una comisión fija por su labor de agente financiero, que será exigible en cada Fecha de Pago, siempre que el Fondo disponga de Fondos Disponibles y de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Escritura de Constitución.

- Comisión Administración

En contraprestación por la custodia, administración y gestión de los Préstamos, el Administrador tendrá derecho a percibir en cada Fecha de Pago una comisión de administración (la “Comisión del Administrador”), calculada sobre el Saldo de Principal Pendiente de los Préstamos, cuyo tipo variará en función de la situación de mora de los mismos, todo ello de conformidad con lo previsto en la Escritura de Constitución. Los gastos extraordinarios en que pudiera incurrir el Administrador serán reembolsados separadamente, previa justificación. En caso de que la Comisión del Administrador no pudiera ser satisfecha íntegramente en una Fecha de Pago por insuficiencia de liquidez conforme al Orden de Prelación de Pagos, los importes impagados se acumularán, sin penalización alguna, a la comisión correspondiente a la siguiente Fecha de Pago.

Adicionalmente, durante el ejercicio comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025, el Fondo ha registrado un importe de 1.488 miles de euros en el epígrafe “Ajustes por periodificaciones – Otros” del pasivo corriente del Balance, correspondiente a gastos devengados por el Fondo pendientes de imputar a resultados a la fecha de cierre.

8. Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe “Otros gastos de explotación – Servicios exteriores – Servicios de profesionales independientes” de la cuenta 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. Durante el ejercicio comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025 PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. no ha prestado otros servicios distintos a los de auditoría.

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, el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales. Asimismo, durante el ejercicio comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025, 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 como los pagos realizados a dichos proveedores durante el ejercicio comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025 cumplen o han cumplido con los límites legales de aplazamiento.

9. Situación fiscal

El Fondo tiene sujetos a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación desde la fecha de su constitución. 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 el ejercicio comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no ha procedido liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios.

10. 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 5, 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 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 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, 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 5, 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 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 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.

La información relativa a los tipos de interés de los activos y pasivos del Fondo al 31 de diciembre de 2025 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 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 ubican los activos titulizados 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.

5. Riesgo de amortización anticipada

Los Activos titulizados agrupados en el Fondo son susceptibles de ser amortizados anticipadamente cuando los Deudores reembolsen anticipadamente, en los términos previstos en cada uno de los contratos de concesión de los Préstamos de los que se derivan los Activos titulizados, la parte del capital pendiente de amortizar. El riesgo de dicha amortización anticipada será transmitido en cada Fecha de Pago a los Bonistas de acuerdo a las reglas de amortización establecidas en el apartado 4.9 de la Nota de Valores.

11. Liquidaciones intermedias

A continuación, se detallan los cobros y pagos realizados por el Fondo durante el ejercicio comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2025:

Liquidación de cobros y pagos del período	En miles de euros	
	2025	
	Período	Acumulado
Activos Titulizados clasificados en el Activo:		
Cobros por amortizaciones ordinarias	3.522	3.522
Cobros por amortizaciones anticipadas	6.984	6.984
Cobros por intereses ordinarios	1.630	1.630
Cobros por intereses previamente impagados	-	-
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	-	-
Cobros por amortización de activos fallidos	-	-
Otros cobros en especie	-	-
Otros cobros en efectivo	2	2
Series emitidas clasificadas en el Pasivo:		
Pagos por amortización acelerada (Serie E)	-	-
Pagos por amortización ordinaria (Serie A)	-	-
Pagos por amortización ordinaria (Serie A)	-	-
Pagos por amortización ordinaria (Serie B)	-	-
Pagos por amortización ordinaria (Serie C)	-	-
Pagos por intereses ordinarios (Serie A)	-	-
Pagos por intereses ordinarios (Serie A)	-	-
Pagos por intereses ordinarios (Serie B)	-	-
Pagos por intereses ordinarios (Serie C)	-	-
Pagos por intereses ordinarios (Serie D)	-	-
Pagos por intereses ordinarios (Serie E)	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	-	-
Otros pagos del período	(2.313)	(2.313)

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.

Atendiendo a la impracticabilidad de la elaboración de la información real acumulada y la información contractual, entendiendo ésta última, como los cobros y pagos que estaban previstos para el periodo (o acumulados hasta la fecha) en el folleto o escritura de constitución, la mencionada información ha sido sustituida con una comparativa entre las tasas e hipótesis de los activos y pasivos en el momento inicial y las actuales, presentada a continuación:

	Tasas e Hipótesis	
	Situación Actual	Situación Inicial
Tipo de interés medio de la cartera	3,71%	2,83%
Tasa de amortization anticipada	0,91%	5,00%
Tasa de fallidos	0,00%	0,00%
Tasa de recuperación de fallidos	0,00%	0,00%
Tasa de morosidad	0,79%	1,25%
Loan to value medio	69,67%	31,36%
Vida media de los activos	19,96	20,03
Fecha de liquidación anticipada del Fondo	18/10/2028	18/10/2028

Fondo de Titulización, Santander Residential 1

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

(Expresado en Euros)

A) EVOLUCIÓN DEL FONDO

1. - ACTIVOS TITULIZADOS (AT's)

ACTIVOS TITULIZADOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	8.261	8.210
Saldo pendiente de amortizar AT's:	774.900.000	764.393.000
Importes unitarios AT'S vivos:	93.802,20	93.105,12
Tipo de interés:	2,83%	3,71%

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
2025	5,92%

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	780	304.000	146.000		450.000	80.247.000		80.697.000
De 1 a 3 meses	111	77.000	33.000		110.000	11.157.000		11.267.000
De 3 a 6 meses	23	5.000	2.000	221.000	228.000	6.061.000		6.289.000
De 6 a 9 meses					0			0
De 9 a 12 meses					0			0
Más de 12 años					0			0
Total	**914**	**386.000**	**181.000**	**221.000**	**788.000**	**97.465.000**	**0**	**98.253.000**

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

El importe total de los Bonos que se emiten es de SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS MIL EUROS (775.300.000-€), representados por CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA (7.753) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno de ellos, distribuidos en ocho (8) Series de Bonos (A, B, C, D, E, RC1, RC2, Z), correspondiendo a cada una de ellas el siguiente importe nominal total:

- **Serie A:** con un importe nominal total de SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS MIL (639.300.000.-€), está constituida por SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES (6.393) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno,

- **Serie B:** con un importe nominal total de DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL EUROS (19.400.000.-€), está constituida por CINCO MIL TRESCIENTOS (194) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno,

- **Serie C:** con un importe nominal total de TREINTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS MIL EUROS (34.900.000.-€), está constituida por DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA (349) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno

- **Serie D:** con un importe nominal total de QUINCE MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (15.500.000.-€), está constituida por CIENTO CINCUENTA Y CINCO (155) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno,

- **Serie E:** con un importe nominal total de VEINTISIETE MILLONES CIEN MIL EUROS (27.100.000.-€), está constituida por DOSCIENTO SETENTA Y UN (271) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno.

- **Serie Z:** con un importe nominal total de TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS (38.700.000.-€), está constituida por TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE (387) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno,

- **Serie RC1:** con un importe nominal total de DOSCIENTOS MIL EUROS (200.000.-€), está constituida por UN (1) Bono de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno y,

- **Serie RC2:** con un importe nominal total de DOSCIENTOS MIL EUROS (200.000.-€), está constituida por UN (1) Bono de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno.

Las cantidades 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, se detallan más adelante.

La vida media de los Bonos al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

Bonos	**Vida media**
SERIE A	2,52
SERIE B	2,89
SERIE C	2,89
SERIE D	2,89
SERIE E	2,89
SERIE Z	2,89
SERIE RC1	2,89
SERIE RC2	2,89

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a EURIBOR a tres meses, más un margen del 0,85% para los Bonos de la Serie A, del 1,10% para los Bonos de la Serie B, del 1,40% para los Bonos de la Serie C, del 2,00% para los Bonos de la Serie D, del 4,00% para los Bonos de la Serie E, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto.

No se ha producido ningún pago en el ejercicio 2025.

CALIFICACIONES DE LOS BONOS

			Calificación		
Serie	**Denominación serie**	**Agencia de calificación crediticia**	**Situación actual**	**Situación cierre anual anterior**	**Situación inicial**
03300	03301	0761	0762	0763	0764
ES0305973002	SERIE A	DBRS	AAA		AAA
ES0305973002	SERIE A	MDY	Aaa		Aaa
ES0305973010	SERIE B	DBRS	AAL		AAL
ES0305973010	SERIE B	MDY	Aa1		Aa1
ES0305973028	SERIE C	DBRS	AL		AL
ES0305973028	SERIE C	MDY	A1		A1
ES0305973036	SERIE D	DBRS	BBH		BBH
ES0305973036	SERIE D	MDY	Baa2		Baa2
ES0305973044	SERIE E	DBRS	CCC		CCC
ES0305973044	SERIE E	MDY	Ba3		Ba3
ES0305973069	SERIE RC1	DBRS	NR		NR
ES0305973069	SERIE RC1	MDY	NR		NR
ES0305973077	SERIE RC2	DBRS	NR		NR
ES0305973077	SERIE RC2	MDY	NR		NR
ES0305973051	SERIE Z	DBRS	NR		NR
ES0305973051	SERIE Z	MDY	NR		NR

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**
ES0305973002	SERIE A	6.393	100.000	639.300.000				6.393	100.000	639.300.000
ES0305973010	SERIE B	194	100.000	19.400.000				194	100.000	19.400.000
ES0305973028	SERIE C	349	100.000	34.900.000				349	100.000	34.900.000
ES0305973036	SERIE D	155	100.000	15.500.000				155	100.000	15.500.000
ES0305973044	SERIE E	271	100.000	27.100.000				271	100.000	27.100.000
ES0305973069	SERIE RC1	1	200.000	200.000				1	200.000	200.000
ES0305973077	SERIE RC2	1	200.000	200.000				1	200.000	200.000
ES0305973051	SERIE Z	387	100.000	38.700.000				387	100.000	38.700.000
Total		**7.751**		**775.300.000**				**7.751**		**775.300.000**

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

No se ha producido ningún pago en el ejercicio 2025.

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

El Fondo de Reserva estuvo dotado inicialmente con SIETE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL EUROS (7.362.000 €) de euros, equivalente al uno por ciento (1,00%) del importe inicial de los Bonos de las Series A, B, C, D y E.

Creación de dos nuevos instrumentos listados, RC1 y RC2, diseñados para capturar el exceso de spread.

D) PERSPECTIVAS DE FUTURO

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente los Derechos de Crédito que agrupa. Así mismo de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución, el Fondo puede liquidarse anticipadamente cuando el importe del Saldo Vivo de los Derechos de Crédito 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 Legal (18 de octubre de 2068).

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:

		4,92%	**5,92%**	**6,92%**
Bonos Serie A	Vida media (años)	2,56	2,52	2,47
	Vencimiento final	18/10/2028	18/10/2028	18/10/2028
Bonos Serie B	Vida media (años)	2,89	2,89	2,89
	Vencimiento final	18/10/2028	18/10/2028	18/10/2028
Bonos Serie C	Vida media (años)	2,89	2,89	2,89
	Vencimiento final	18/10/2028	18/10/2028	18/10/2028
Bonos Serie D	Vida media (años)	2,89	2,89	2,89
	Vencimiento final	18/10/2028	18/10/2028	18/10/2028
Bonos Serie E	Vida media (años)	2,89	2,89	2,89
	Vencimiento final	18/10/2028	18/10/2028	18/10/2028
Bonos Serie Z	Vida media (años)	2,89	2,89	2,89
	Vencimiento final	18/10/2028	18/10/2028	18/10/2028
Bonos Serie RC1	Vida media (años)	2,89	2,89	2,89
	Vencimiento final	18/10/2028	18/10/2028	18/10/2028
Bonos Serie RC2	Vida media (años)	2,89	2,89	2,89
	Vencimiento final	18/10/2028	18/10/2028	18/10/2028

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.

Se prevé que durante el ejercicio 2026, el Fondo no tenga desequilibrio financiero y sí pueda cumplir con todas sus obligaciones de pago y dotar el Fondo de Reserva al nivel mínimo requerido.

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.

E) PRELACION DE PAGOS

No se ha producido ningún pago en el ejercicio 2025.

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

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la Memoria (véase Nota 9).

G) 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

FT SANTANDER RESIDENTIAL 1

S.05.1

Denominación Fondo: FT SANTANDER RESIDENTIAL 1

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	0,79	0401	0,00	0421		0441	0,91	1381		1401		1421		1441		2381	1,25	2401		2421		2441	5,00
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: FT SANTANDER RESIDENTIAL 1

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	780,00	0467	304	0474	146	0481		0488	450	0495	80.247	0502		0509	80.697
De 1 a 3 meses	0461	111,00	0468	77	0475	33	0482		0489	110	0496	11.157	0503		0510	11.267
De 3 a 6 meses	0462	23,00	0469	5	0476	2	0483	221	0490	228	0497	6.061	0504		0511	6.289
De 6 a 9 meses	0463		0470		0477		0484		0491	0	0498		0505		0512	0
De 9 a 12 meses	0464		0471		0478		0485		0492	0	0499		0506		0513	0
Más de 12 meses	0465		0472		0479		0486		0493	0	0500		0507		0514	0
Total	0466	**914,00**	0473	**386**	0480	**181**	0487	**221**	0494	**788**	0501	**97.465**	0508	**0**	1515	**98.253**

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	780,00	0522	304	0529	146	0536		0543	450	0550	80.247	0557		0564	80.697	0571	155.706	0578	48.651	0584	51,83
De 1 a 3 meses	0516	111,00	0523	77	0530	33	0537		0544	110	0551	11.157	0558		0565	11.267	0572	23.207	0579	5.522	0585	48,55
De 3 a 6 meses	0517	23,00	0524	5	0531	2	0538	221	0545	228	0552	6.061	0559		0566	6.289	0573	3.217	0580	1.109	0586	195,49
De 6 a 9 meses	0518		0525		0532		0539		0546	0	0553		0560		0567	0	0574		0581		0587	0,00
De 9 a 12 meses	0519		0526		0533		0540		0547	0	0554		0561		0568	0	0575		0582		0588	0,00
Más de 12 meses	0520		0527		0534		0541		0548	0	0555		0562		0569	0	0576		0583		0589	0,00
Total	0521	914,00	0528	386	0535	181	0542	221	0549	788	0556	97.465	0563	0	0570	98.253	0577	182.130			0590	53,95

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: FT SANTANDER RESIDENTIAL 1

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 25/11/2025**	
Inferior a 1 año	0600	298	1600		2600	283
Entre 1 y 2 años	0601	1.124	1601		2601	1.186
Entre 2 y 3 años	0602	1.842	1602		2602	1.802
Entre 3 y 4 años	0603	3.010	1603		2603	3.050
Entre 4 y 5 años	0604	6.272	1604		2604	6.017
Entre 5 y 10 años	0605	65.237	1605		2605	64.387
Superior a 10 años	0606	686.610	1606		2606	698.175
Total	0607	**764.393**	1607	**0**	2607	**774.900**
Vida residual media ponderada (años)	0608	**19,96**	1608		2608	**20,03**

Antigüedad	**Situación actual 31/12/2025**		**Situación cierre anual anterior 31/12/2024**		**Situación inicial 25/11/2025**	
Antigüedad media ponderada (años)	0609	13,60	1609		2609	13,49

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: FT SANTANDER RESIDENTIAL 1

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 25/11/2025			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
0% - 40%	0620	2.446,00	0630	137.241	1620		1630		2620	5.937,00	2630	504.720
40% - 60%	0621	1.857,00	0631	176.692	1621		1631		2621	254,00	2631	26.722
60% - 80%	0622	1.712,00	0632	192.119	1622		1632		2622	668,00	2632	75.149
80% - 100%	0623	1.267,00	0633	147.729	1623		1633		2623	807,00	2633	95.773
100% - 120%	0624	572,00	0634	68.442	1624		1634		2624	393,00	2634	47.417
120% - 140%	0625	197,00	0635	23.282	1625		1635		2625	134,00	2635	16.052
140% - 160%	0626	104,00	0636	12.418	1626		1636		2626	48,00	2636	6.832
superior al 160%	0627	55,00	0637	6.470	1627		1637		2627	20,00	2637	2.235
Total	0628	**8.210,00**	0638	**764.393**	1628	**0,00**	1638	**0**	2628	**8.261,00**	2638	**774.900**
Media ponderada (%)	0639	**69,67**	0649		1639		1649		2639	**31,36**	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

FT SANTANDER RESIDENTIAL 1

S.05.1

Denominación Fondo: FT SANTANDER RESIDENTIAL 1

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 25/11/2025	
Tipo de interés medio ponderado	0650	3,71	1650		2650	2,83
Tipo de interés nominal máximo	0651	10,43	1651		2651	10,43
Tipo de interés nominal mínimo	0652	0,12	1652		2652	0,00

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.05.1

Denominación Fondo: FT SANTANDER RESIDENTIAL 1

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 25/11/2025			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
Andalucía	0660	1.955,00	0683	162.879	1660		1683		2660	1.963,00	2683	164.390
Aragón	0661	200,00	0684	16.563	1661		1684		2661	198,00	2684	16.417
Asturias	0662	183,00	0685	13.561	1662		1685		2662	183,00	2685	13.632
Baleares	0663	222,00	0686	24.479	1663		1686		2663	221,00	2686	24.380
Canarias	0664	622,00	0687	54.430	1664		1687		2664	623,00	2687	54.878
Cantabria	0665	114,00	0688	9.246	1665		1688		2665	112,00	2688	9.146
Castilla-León	0666	367,00	0689	28.752	1666		1689		2666	370,00	2689	29.339
Castilla La Mancha	0667	430,00	0690	38.719	1667		1690		2667	429,00	2690	38.759
Cataluña	0668	1.008,00	0691	110.223	1668		1691		2668	1.020,00	2691	112.967
Ceuta	0669	7,00	0692	591	1669		1692		2669	7,00	2692	594
Extremadura	0670	145,00	0693	9.199	1670		1693		2670	146,00	2693	9.321
Galicia	0671	468,00	0694	35.057	1671		1694		2671	472,00	2694	35.652
Madrid	0672	996,00	0695	131.084	1672		1695		2672	1.010,00	2695	133.939
Melilla	0673	13,00	0696	926	1673		1696		2673	13,00	2696	932
Murcia	0674	168,00	0697	13.633	1674		1697		2674	168,00	2697	13.849
Navarra	0675	88,00	0698	9.198	1675		1698		2675	88,00	2698	9.446
La Rioja	0676	68,00	0699	5.687	1676		1699		2676	70,00	2699	5.832
Comunidad Valenciana	0677	900,00	0700	72.407	1677		1700		2677	906,00	2700	72.945
País Vasco	0678	256,00	0701	27.759	1678		1701		2678	262,00	2701	28.482
Total España	0679	**8.210,00**	0702	**764.393**	1679	**0,00**	1702	**0**	2679	**8.261,00**	2702	**774.900**
Otros países Unión Europea	0680		0703		1680		1703		2680		2703	
Resto	0681		0704		1681		1704		2681		2704	
Total general	0682	**8.210,00**	0705	**764.393**	1682	**0,00**	1705	**0**	2682	**8.261,00**	2705	**774.900**

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

S.05.1

Denominación Fondo: FT SANTANDER RESIDENTIAL 1

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 25/11/2025			
	Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE	
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	0710	2,26			1710				2710	2,24		
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: FT SANTANDER RESIDENTIAL 1

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 25/11/2025		
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
ES0305973051	CLASS Z NOTES	387	100.000	38.700				387	100.000	38.700
ES0305973077	CLASS RC2 NOTES	1	200.000	200				1	200.000	200
ES0305973069	CLASS RC1 NOTES	1	200.000	200				1	200.000	200
ES0305973044	CLASS E NOTES	271	100.000	27.100				271	100.000	27.100
ES0305973036	CLASS D NOTES	155	100.000	15.500				155	100.000	15.500
ES0305973028	CLASS C NOTES	349	100.000	34.900				349	100.000	34.900
ES0305973010	CLASS B NOTES	194	100.000	19.400				194	100.000	19.400
ES0305973002	CLASS A NOTES	6.393	100.000	639.300				6.393	100.000	639.300
Total		0723 7.751		0724 775.300	1723 0		1724 0	2723 7.751		2724 775.300

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: FT SANTANDER RESIDENTIAL 1

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	
ES0305973051	CLASS Z NOTES	S		0,00	0,00			NO	200				200		-200	
ES0305973077	CLASS RC2 NOTES	S		0,00	0,00			NO	200				200		-200	
ES0305973069	CLASS RC1 NOTES	S		0,00	0,00			NO	38.700				38.700		-1.982	
ES0305973044	CLASS E NOTES	S		4,00	6,10	156		NO	27.100				27.256			
ES0305973036	CLASS D NOTES	S		2,00	4,10	60		NO	15.500				15.560			
ES0305973028	CLASS C NOTES	S		1,40	3,50	115		NO	34.900				35.015			
ES0305973010	CLASS B NOTES	S		1,10	3,20	59		NO	19.400				19.459			
ES0305973002	CLASS A NOTES	NS		0,85	2,95	1.779		NO	639.300				641.079			
Total						0740	2.169	0741	0		0743	775.300	0744	0	0745	777.469	0746	-2.382

	Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 25/11/2025	
Tipo de interés medio ponderado de las obligaciones y otros valores emitidos (%)	0747	**3,12**	0748		0749	

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

S.05.2

Denominación Fondo: FT SANTANDER RESIDENTIAL 1

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	
ES0305973051	CLASS Z NOTES																
ES0305973077	CLASS RC2 NOTES																
ES0305973069	CLASS RC1 NOTES																
ES0305973044	CLASS E NOTES																
ES0305973036	CLASS D NOTES																
ES0305973028	CLASS C NOTES																
ES0305973010	CLASS B NOTES																
ES0305973002	CLASS A NOTES																
Total		0754	0	0755	0	0756	0	0757	0	1754	0	1755	0	1756	0	1757	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.05.2

Denominación Fondo: FT SANTANDER RESIDENTIAL 1

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 25/11/2025
		0760	0761	0762	0763	0764
ES0305973051	CLASS Z NOTES		MDY	NR		NR
ES0305973051	CLASS Z NOTES		DBRS	NR		NR
ES0305973077	CLASS RC2 NOTES		MDY	NR		NR
ES0305973077	CLASS RC2 NOTES		DBRS	NR		NR
ES0305973069	CLASS RC1 NOTES		MDY	NR		NR
ES0305973069	CLASS RC1 NOTES		DBRS	NR		NR
ES0305973044	CLASS E NOTES		MDY	Ba3		Ba3
ES0305973044	CLASS E NOTES		DBRS	CCC		CCC
ES0305973036	CLASS D NOTES		MDY	Baa2		Baa2
ES0305973036	CLASS D NOTES		DBRS	BBH		BBH
ES0305973028	CLASS C NOTES		MDY	A1		A1
ES0305973028	CLASS C NOTES		DBRS	AL		AL
ES0305973010	CLASS B NOTES		MDY	Aa1		Aa1
ES0305973010	CLASS B NOTES		DBRS	AAL		AAL
ES0305973002	CLASS A NOTES		MDY	Aaa		Aaa
ES0305973002	CLASS A NOTES		DBRS	AAA		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: FT SANTANDER RESIDENTIAL 1

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 25/11/2025	
Inferior a 1 año	0765	298	1765		2765	283
Entre 1 y 2 años	0766	1.124	1766		2766	1.186
Entre 2 y 3 años	0767	1.842	1767		2767	1.802
Entre 3 y 4 años	0768	3.010	1768		2768	3.050
Entre 4 y 5 años	0769	6.272	1769		2769	6.017
Entre 5 y 10 años	0770	65.237	1770		2770	64.387
Superior a 10 años	0771	697.517	1771		2771	698.575
Total	0772	**775.300**	1772	**0**	2772	**775.300**
Vida residual media ponderada (años)	0773	**19,96**	1773		2773	**20,03**

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: FT SANTANDER RESIDENTIAL 1

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 25/11/2025	
1 Importe del Fondo de Reserva constituido (miles de euros)	0775	7.362	1775		2775	7.362
1.1 Importe mínimo del Fondo de Reserva (miles de euros)	0776	7.362	1776		2776	7.362
1.2 Porcentaje que representa el Fondo de Reserva constituido sobre el total de pasivos emitidos (%)	0777	0,95	1777		2777	0,95
1.3 Denominación de la contrapartida	0778	SANTANDER	1778		2778	SANTANDER
1.4 Rating de la contrapartida	0779	AH DBRS / A1 MDY	1779		2779	AH DBRS / A1 MDY
1.5 Rating requerido de la contrapartida	0780	A DBRS / A2 MDY	1780		2780	A DBRS / A2 MDY
2 Importe disponible de la línea/s de liquidez (miles de euros)	0781	0	1781		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		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		2786	0
3.1 Porcentaje que representan los avales sobre el total de los pasivos emitidos (%)	0787	0,00	1787		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		2791	S
4.1 Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total bonos (%)	0792	82,23	1792		2792	82,46
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: FT SANTANDER RESIDENTIAL 1

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 25/11/2025		
	0800	0801	0802	0803	0804	0805	0806		1806		2806		3806
Total							0808	0	0809	0	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: FT SANTANDER RESIDENTIAL 1

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 25/11/2025		Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 25/11/2025			
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: FT SANTANDER RESIDENTIAL 1

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		7002		7003		7006		7009		7012		7015			
2. Activos Morosos por otras razones					7004		7007		7010		7013		7016			
Total Morosos					7005	0	7008	0	7011	0,00	7014	0,00	7017	0,00	7018	
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	7019		7020		7021		7024		7027		7030		7033			
4. Activos Fallidos por otras razones					7022		7025		7028		7031		7034			
Total Fallidos					7023	0	7026	0	7029	0,00	7032	0,00	7035	0,00	7036	

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	

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

S.05.4

Denominación Fondo: FT SANTANDER RESIDENTIAL 1

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

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: FT SANTANDER RESIDENTIAL 1

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)		Periodidad 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	0,025	4862		5862	100	6862	TRIMESTRAL	7862	S	8862	
Comisión administrador	0863	SANTANDER	1863		2863	365	3863	0,120	4863		5863		6863	TRIMESTRAL	7863	S	8863	
Comisión del agente financiero/pagos	0864	SANTANDER	1864	3	2864		3864		4864		5864		6864	TRIMESTRAL	7864	S	8864	Importe fijo por serie
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: FT SANTANDER RESIDENTIAL 1

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	Inversor cualificado
Capítulo folleto emisión (sólo Fondos con folleto de emisión)	0871	Modulo Adicional

Derterminada 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: FT SANTANDER RESIDENTIAL 1

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													
Saldo inicial	0886													
Cobros del periodo	0887													
Pagos por gastos y comisiones, distintas de la comisión variable	0888													
Pagos por derivados	0889													
Retención importe Fondo de Reserva	0890													
Pagos por las obligaciones y otros valores emitidos	0891													
Pagos por deudas con entidades de crédito	0892													
Resto pagos/retenciones	0893													
Saldo disponible	0894													
Liquidación de comisión variable	0895													

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.06

Denominación Fondo: FT SANTANDER RESIDENTIAL 1

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

Informe cumplimiento reglas de funcionamiento

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

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, Santander Residential 1**, 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