Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 12

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2024
Informe de gestión

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los titulares de los valores de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 12 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 Hipotecaria, U.C.I. 12 (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

R. M. Madrid, hoja M-63.988, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
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), 1.c) y 6:

- 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 las notas 1.b) y 1.c) 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 6 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 2024.

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, del Agente de Cobros y Pagos a 31 de diciembre de 2024.
- 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 2024.

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 2024, 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 2024 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 24 de abril de 2025.

Periodo de contratación

Los administradores de la Sociedad gestora, en la reunión celebrada el 23 de julio de 2024, nos nombraron como auditores por un periodo de un año para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

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

Servicios prestados

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Pedro Collantes Morales (23395)

24 de abril de 2025

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/10874

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 12

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2024

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 12

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Miles de euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2024	31/12/2023(*)	PASIVO	Nota	31/12/2024	31/12/2023(*)
ACTIVO NO CORRIENTE		**80.697**	**96.878**	**PASIVO NO CORRIENTE**		**92.580**	**108.722**
Activos financieros a largo plazo		**80.697**	**96.878**	**Provisiones a largo plazo**		**-**	**-**
Activos Titulizados	4	80.697	96.878	Provisión por garantías financieras		-	-
Participaciones hipotecarias		75.929	90.248	Provisión por margen de intermediación		-	-
Certificados de transmisión hipotecaria		-	-	Otras provisiones		-	-
Préstamos hipotecarios		-	-	**Pasivos financieros a largo plazo**		**92.580**	**108.722**
Cédulas hipotecarias		-	-	Obligaciones y otros valores emitidos	7	82.230	98.372
Préstamos a promotores		-	-	Series no subordinadas		49.430	65.572
Préstamos a PYMES		-	-	Series subordinadas		32.800	32.800
Préstamos a empresas		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Préstamos corporativos		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Cédulas territoriales		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Bonos de tesorería		-	-	Deudas con entidades de crédito	8	10.350	10.350
Deuda subordinada		-	-	Préstamo subordinado		10.350	10.350
Créditos AAPP		-	-	Crédito línea de liquidez dispuesta		-	-
Préstamo consumo		-	-	Otras deudas con entidades de crédito		-	-
Préstamo automoción		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Cuentas a cobrar		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Derechos de crédito futuros		-	-	Derivados		-	-
Bonos de titulización		-	-	Derivados de cobertura		-	-
Cédulas internacionalización		-	-	Derivados de negociación		-	-
Otros		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-	Otros pasivos financieros		-	-
Activos dudosos - principal -		5.016	7.011	Garantías financieras		-	-
Activos dudosos - interés y otros -		-	-	Otros		-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(248)	(381)	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		-	-				
Valores representativos de deuda		-	-				
Instrumentos de patrimonio		-	-				
Garantías financieras		-	-				
Otros		-	-				
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-	-				
Pro-memoria: cedidos, pignorados o gravados en garantía		-	-				
Activos por impuesto diferido		**-**	**-**				
Otros activos no corrientes		**-**	**-**				
ACTIVO CORRIENTE		**29.133**	**32.052**	**PASIVO CORRIENTE**		**17.250**	**20.208**
Activos no corrientes mantenidos para la venta	5	**-**	**65**	**Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta**		**-**	**-**
Activos financieros a corto plazo		**18.024**	**21.323**	**Provisiones a corto plazo**		**-**	**-**
Activos Titulizados	4	18.024	21.323	Provisión garantías financieras		-	-
Participaciones hipotecarias		13.885	16.140	Provisión por margen de intermediación		-	-
Certificados de transmisión hipotecaria		-	-	Otras provisiones		-	-
Préstamos hipotecarios		-	-	**Pasivos financieros a corto plazo**		**14.215**	**16.406**
Cédulas hipotecarias		-	-	Obligaciones y otros valores emitidos	7	14.020	16.366
Préstamos a promotores		-	-	Series no subordinadas		13.885	16.140
Préstamos a PYMES		-	-	Series subordinadas		-	-
Préstamos a empresas		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Préstamos corporativos		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		135	226
Cédulas territoriales		-	-	Intereses vencidos e impagados		-	-
Bonos de tesorería		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Deuda subordinada		-	-	Deudas con entidades de crédito	8	16	22
Créditos AAPP		-	-	Préstamo subordinado		-	-
Préstamo consumo		-	-	Crédito línea de liquidez dispuesta		-	-
Préstamo 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		16	22
Derechos de crédito 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		828	854	Derivados de negociación		-	-
Intereses vencidos e impagados		29	38	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Activos dudosos - principal -		3.089	4.161	Otros pasivos financieros	13	179	18
Activos dudosos - intereses -		363	377	Acreedores y otras cuentas a pagar		179	18
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(170)	(247)	Garantías financieras		-	-
Ajustes por operaciones de cobertura		-	-	Otros		-	-
Derivados		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Derivados de cobertura		-	-	**Ajustes por periodificaciones**	9	**3.035**	**3.802**
Derivados de negociación		-	-	Comisiones		3.026	3.791
Otros activos financieros		-	-	Comisión sociedad gestora		2	1
Valores representativos de deuda		-	-	Comisión administrador		1	1
Instrumentos de patrimonio		-	-	Comisión agente financiero/pagos		-	-
Deudores y otras cuentas a cobrar		-	-	Comisión variable		3.023	4.874
Garantías financieras		-	-	Otras comisiones del cedente		-	-
Otros		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	(1.085)
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-	-	Otras comisiones		-	-
Pro-memoria:cedidos, pignorados o gravados en garantía		-	-	Otros		9	11
Ajustes por periodificaciones	**6**	**23**	**31**				
Comisiones		-	-				
Otros		23	31	**AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**		**-**	**-**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**6**	**11.086**	**10.633**	**Activos financieros disponible para la venta**		**-**	**-**
Tesorería		11.086	10.633	**Coberturas de flujos de efectivo**		**-**	**-**
Otros activos líquidos equivalentes		-	-	**Otros ingresos/ganancias y gastos/perdidas reconocidos**		**-**	**-**
TOTAL ACTIVO		**109.830**	**128.930**	**TOTAL PASIVO**		**109.830**	**128.930**

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 13 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2024.

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 12

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Miles de euros)

	Nota	2024	2023(*)
Intereses y rendimientos asimilados		**4.993**	**4.496**
Activos titulizados	4	4.505	4.066
Otros activos financieros	6	488	430
Intereses y cargas asimilados		**(4.788)**	**(4.793)**
Obligaciones y otros valores negociables	7	(4.338)	(4.401)
Deudas con entidades de crédito	8	(450)	(392)
Otros pasivos financieros		-	-
Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)		**-**	**-**
MARGEN DE INTERESES		**205**	**(297)**
Resultado de operaciones financieras (neto)		**-**	**-**
Ajustes de valoración en carteras a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-	-
Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Otros		-	-
Diferencias de cambio (neto)		**-**	**-**
Otros ingresos de explotación		**-**	**-**
Otros gastos de explotación		**(631)**	**(1.210)**
Servicios exteriores	10	(34)	(30)
Servicios de profesionales independientes		(11)	(10)
Servicios bancarios y similares		-	-
Publicidad y propaganda		-	-
Otros servicios		(23)	(20)
Tributos		-	-
Otros gastos de gestión corriente	9	(597)	(1.180)
Comisión de Sociedad gestora		(48)	(46)
Comisión administración		(24)	(24)
Comisión del agente financiero/pagos		-	-
Comisión variable - resultados realizados		(525)	(1.110)
Comisión variable - resultados no realizados		-	-
Otras comisiones del cedente		-	-
Otros gastos		-	-
Deterioro de activos financieros (neto)		**222**	**383**
Deterioro neto de activos titulizados	4	222	383
Deterioro neto de derivados		-	-
Deterioro neto de otros activos financieros		-	-
Dotaciones a provisiones (neto)		**-**	**-**
Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta	5	**204**	**39**
Repercusión de pérdidas (ganancias)	9	**-**	**1.085**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**-**	**-**
Impuesto sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**-**	**-**

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.
Las Notas 1 a 13 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta depérdidas y ganancias del ejercicio 2024.

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 12

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Miles de euros)

	2024	2023(*)
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	**(841)**	**(1.550)**
Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	**500**	**(342)**
Intereses cobrados de los activos titulizados (Nota 4)	4.660	3.895
Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos (Nota 7)	(4.199)	(4.270)
Cobros por operaciones de derivados de cobertura	-	-
Pagos por operaciones de derivados de cobertura	-	-
Intereses cobrados de inversiones financieras (Nota 6)	495	416
Intereses pagados por deudas con entidades de crédito (Nota 8)	(456)	(383)
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	-	-
Comisiones y gastos por servicios financieros pagados	**(1.363)**	**(1.180)**
Comisión sociedad gestora (Nota 9)	(48)	(46)
Comisión administrador (Nota 9)	(24)	(24)
Comisión agente financiero/pagos	-	-
Comisión variable (Nota 9)	(1.291)	(1.110)
Otras comisiones	-	-
Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación	**22**	**(28)**
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 (Nota 10)	(33)	(30)
Otros cobros de explotación	55	2
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN/FINANCIACIÓN	**1.294**	**1.161**
Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización	**-**	**-**
Flujos de caja por adquisición de activos financieros	**-**	**-**
Flujos de caja netos por amortizaciones y procedentes de otros activos	**1.364**	**1.198**
Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados (Nota 4)	8.112	9.387
Cobros por amortización anticipada de activos titulizados (Nota 4)	11.252	14.727
Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados	-	-
Cobros por amortización de activos previamente clasificados como fallidos	11	-
Cobros netos procedentes de activos recibidos por ejecución de garantías (Nota 5)	386	604
Pagos por amortización de obligaciones y otros valores emitidos (Nota 7)	(18.397)	(23.520)
Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	**(70)**	**(37)**
Cobros por concesión de deudas con entidades de créditos	-	-
Pagos por amortización deudas con entidades de créditos	-	-
Pagos a Administraciones públicas	(69)	(36)
Otros cobros y pagos	(1)	(1)
INCREMENTO/DISMINUCIÓN DE EFECTIVO O EQUIVALENTES	**453**	**(389)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio (Nota 6)	**10.633**	**11.022**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio (Nota 6)	**11.086**	**10.633**

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.
Las Notas 1 a 13 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2024.

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 12

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Miles de euros)

	2024	2023(*)
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	-	-
	-	**-**
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 periodo	-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias	**-**	**-**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**-**	**-**

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.
Las Notas 1 a 13 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2024.

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 12

Memoria correspondiente
al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

1. Naturaleza y Actividad

a) Reseña del Fondo:

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 12 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 30 de mayo de 2005. El Fondo se encuentra sujeto a lo dispuesto en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial y en la restante normativa aplicable, así como en lo dispuesto en la propia escritura de constitución del Fondo.

El Fondo constituye un patrimonio separado y tiene el carácter de cerrado por el activo y por el pasivo. La función del Fondo consiste en la adquisición de activos titulizados derivados de préstamos hipotecarios, instrumentados en participaciones hipotecarias –véase Nota 4– (en adelante, "los Activos titulizados") y en la emisión de tres series de bonos de titulización, por un importe total de 900.000 miles de euros (véase Nota 7). El desembolso de los Activos titulizados, así como el de los bonos de titulización hipotecario, se produjo el 2 de junio de 2005, fecha en la que comenzaron a devengarse los ingresos y gastos del Fondo.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, "la Sociedad Gestora", entidad integrada en el Grupo Santander). La comisión de administración que se paga a la Sociedad Gestora se calcula como el 0,023% 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 34 miles de euros anuales.

La gestión y administración de los Activos titulizados corresponden a la sociedad cedente de los mismos, Unión de Créditos Inmobiliarios, Establecimiento Financiero de Crédito, S.A. (en adelante, U.C.I.), obteniendo por dicha gestión una contraprestación trimestral (pagadera los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año) de 6.000 euros (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) y una cantidad variable que se devengará trimestralmente en cada fecha de pago igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo. En el caso de que dicho margen de intermediación fuese negativo, se repercutiría de acuerdo a lo indicado en la Nota 3.g. U.C.I. no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos.

La entidad depositaria de los certificados de transmisión de hipoteca y de las participaciones hipotecarias es Banco Santander, S.A. U.C.I. actuará como depositario de las escrituras de formalización de los préstamos hipotecarios y de las pólizas de formalización de los préstamos personales. La entidad designada como agente financiero es el Banco Santander, S.A.

La cuenta de tesorería del Fondo está depositada en Banco Santander, S.A. (véase Nota 6). Banco Santander, S.A. y Union de Credit pour le Batiment, S.A. concedieron un préstamo subordinado al Fondo (al 50% cada una en su posición acreedora).

b) Duración del fondo

La actividad del Fondo se inició el día de la fecha de constitución del Fondo y finalizará el 15 de diciembre de 2039 salvo que con anterioridad se hubiera procedido a la liquidación anticipada del mismo.

c) 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 III.8.1 del Documento de Registro del Folleto de Emisión.

d) Extinción

El Fondo se extinguirá en todo caso a consecuencia de las circunstancias y con el procedimiento descrito en el apartado III.8.2 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 ingresos y gastos reconocidos, el estado de flujos de efectivo y la memoria, de la que forman parte los estados financieros públicos S.05.1, S.05.2, S.05.3, S.05.4, S.05.5 y el apartado correspondiente a las notas explicativas del estado S.06, adjuntos en el Anexo. Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables que del Fondo mantiene su Sociedad Gestora y se formulan 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 2024 y de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo que se han generado durante el ejercicio terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales del Fondo han sido formuladas por los Administradores de su Sociedad Gestora, en su reunión celebrada el 17 de marzo de 2025 y se someterán a su aprobación, estimándose que serán aprobados sin cambios significativos.

b) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

En la elaboración de las cuentas anuales del Fondo se han utilizado, ocasionalmente, estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Gestora para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a la evaluación de posibles pérdidas por deterioro que, en su caso, puedan tener determinados activos (véanse Notas 3.c y 4), al valor razonable de determinados instrumentos financieros (véanse Notas 3.b) y a la cancelación anticipada, en su caso. A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2024, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, de acuerdo con la normativa contable en vigor.

d) *Comparación de la información*

Los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo presenta, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en las presentes Cuentas Anuales, además de las cifras del ejercicio 2024, las correspondientes al ejercicio anterior. La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2023 se presenta exclusivamente, a efectos comparativos y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2024.

e) *Agrupación de partidas*

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

f) *Elementos recogidos en varias partidas*

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

g) *Corrección de errores*

En la elaboración de estas cuentas anuales no se ha puesto de manifiesto ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2023.

h) *Cambios en criterios contables*

Durante el ejercicio 2024 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2023.

i) *Impacto medioambiental*

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

j) *Empresa en funcionamiento*

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

k) *Hechos posteriores*

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2024, 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 2024, 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, 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.

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

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

iii. Clasificación de los pasivos financieros

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

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

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

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

b) Reconocimiento y valoración de los activos y pasivos financieros

i. Reconocimiento y valoración de los activos financieros

Los activos financieros clasificados, a efectos de su valoración, como "Préstamos y partidas a cobrar" se valoran, inicialmente, por su "valor razonable" (que salvo evidencia en contrario será el precio de la transacción), incluyendo los costes de transacción directamente atribuibles a la operación.

Posteriormente, dichos activos se valoran por su coste amortizado, contabilizándose los intereses devengados en el epígrafe "Intereses y rendimientos asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias mediante el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellas partidas cuyo importe se espera recibir en un plazo no superior a tres meses se valoran a su valor nominal siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo sea totalmente inmaterial.

ii. Reconocimiento y valoración de los pasivos financieros

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

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

iii. Operaciones de cobertura

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

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

1. Cubrir uno de los siguientes tipos de riesgo:

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

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

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

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

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

3. Haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se

pensaba conseguir y medir esa cobertura siempre que esta forma sea coherente con la gestión de los riesgos propios que lleva a cabo el Fondo.

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

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

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

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

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

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

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

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

iv. Registro de resultados

Como norma general, las variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos financieros se registran con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias, diferenciando entre las que tienen su origen en el devengo de intereses y conceptos asimilados (que se registran en los capítulos "Intereses y rendimientos asimilados" o "Intereses y cargas asimiladas", según proceda). 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.

v. Valor razonable de los activos y pasivos financieros

Dada la naturaleza y composición de los activos y pasivos financieros del Fondo, excluidos los derivados financieros cuya descripción se detalla en el apartado iii. de esta Nota, los vencimientos residuales de aquellos activos y pasivos financieros remunerados, en su caso, a tipo fijo, así como la desviación porcentual existente con respecto a los tipos de interés actuales de mercado, y las correcciones valorativas registradas, el valor razonable de los activos y de los pasivos financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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, que son los aplicados por la Sociedad Gestora. No obstante, la Sociedad Gestora del Fondo considera que la metodología más representativa para la estimación del deterioro mínimo 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 modificaciones posteriores.

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

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

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

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

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

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

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

La Sociedad Gestora 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, durante los ejercicios 2024 y 2023 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 asimiladas" 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 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades y su normativa de desarrollo que establece el tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades en el 25%.

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

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

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

Dado que en los ejercicios 2024 y 2023 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios (véase Nota 11).

i) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional del Fondo es el euro. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no tenía elementos de activo y de pasivo expresados en moneda extranjera.

j) Baja del balance de los activos y pasivos financieros

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

k) *Activos no corrientes mantenidos para la venta*

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

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

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

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

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

l) *Compensación de saldos*

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

m) *Estados de flujos de efectivo*

En los estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones:

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

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

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

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

n) Estados de ingresos y gastos reconocidos

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Activos titulizados

Los Activos titulizados que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió en virtud de la escritura de fecha 30 de mayo de 2005, integran activos titulizados derivados de préstamos hipotecarios por importe inicial de 900.000 miles de euros. La adquisición se instrumenta mediante participaciones hipotecarias suscritas por el Fondo, representando cada una de ellas una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos hipotecarios en los que tienen su origen. Todos los préstamos hipotecarios, base de las participaciones hipotecarias, tienen por objeto la financiación de adquisición o rehabilitación de vivienda.

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 1 de enero de 2023	**118.468**	**24.092**	**142.560**
Amortizaciones	-	(24.623)	(24.623)
Traspaso a activo corriente	(21.209)	21.209	-
Saldos al 31 de diciembre de 2023 (*)	**97.259**	**20.678**	**117.937**
Amortizaciones	-	(19.655)	(19.655)
Traspaso a activo corriente	(16.314)	16.314	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024 (*)	**80.945**	**17.337**	**98.282**

(*) Incluye 363 y 377 miles de euros en concepto de intereses devengados por activos dudosos al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024 existían Activos titulizados clasificados como "Activos dudosos" por importe de 8.470 miles de euros (11.549 miles de euros al 31 de diciembre de 2023).

Durante el ejercicio 2024 la tasa de amortización anticipada de los Activos titulizados ha sido del 10,28% (6,71% durante el ejercicio 2023).

El tipo de interés nominal anual medio ponderado de la cartera de Activos titulizados durante el ejercicio 2024 ha sido del 4,40% (4,43% en el ejercicio 2023), siendo el tipo nominal máximo 5,75% y el mínimo 0,24% (el tipo nominal máximo 6,12% y el mínimo 0,24% en el ejercicio 2023). El importe devengado en el ejercicio 2024 por este concepto ha ascendido a 4.505 miles de euros (4.066 miles de euros en el ejercicio 2023), que figuran registrados en el epígrafe "Intereses y rendimientos asimilados – Activos titulizados" de la cuenta de pérdidas y ganancias, de los cuáles 828 y 854 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 2024 y 2023, respectivamente. Asimismo, existe un importe de 29 y 38 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 2024 y 2023, respectivamente.

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

	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	264	127	198	4.735	48.661	43.934	97.919

El desglose por vencimientos de los Activos titulizados, en función del vencimiento final de las operaciones, al 31 de diciembre de 2023, 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:

	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	609	202	198	719	13.850	101.982	117.560

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

	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	13.885	75.929	-	-	-	-	89.814

El desglose por vencimientos de los Activos titulizados, al 31 de diciembre de 2023, 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:

	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	16.140	14.137	76.111	-	-	-	106.388

Las amortizaciones de principal de los Activos titulizados previstas para el ejercicio 2025 ascienden a 13.885 miles de euros, aproximadamente.

De acuerdo con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora podrá liquidar de forma anticipada el Fondo en el caso de que el importe del saldo de los Activos titulizados pendientes de amortización sea inferior a 90.000 miles de euros, equivalente al 10% del activo inicial del Fondo. De acuerdo con la estimación de amortizaciones previstas indicadas anteriormente, los Administradores de la Sociedad Gestora estiman que no se procederá a la liquidación anticipada del Fondo en el ejercicio 2025.

Activos Impagados

La composición del saldo de los Activos titulizados considerados como impagados, incluyendo aquellos préstamos dudosos que, habiéndose recuperado parte de lo impagado, aún tienen cuotas impagadas, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se muestra a continuación:

	Miles de euros	
	2024	2023
Cuotas de principal vencidas y no cobradas de Activos titulizados:		
Con antigüedad de hasta tres meses (*)	62	81
Con antigüedad superior a tres meses (**)	3.089	4.161
	3.151	**4.242**
Intereses vencidos y no cobrados:		
Con antigüedad de hasta tres meses (***)	29	38
Con antigüedad superior a tres meses (**)	363	377
	392	**415**
	3.543	**4.657**

(*) Se incluyen dentro del epígrafe “Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados – Participaciones hipotecarias/Certificados de transmisión hipotecaria/Otros” del activo corriente del balance.
(**) Se incluyen dentro del epígrafe “Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados – Activos dudosos” 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 2024 y 2023 ascienden a un total de 254 y 292 miles de euros, respectivamente.

Desde el 31 de diciembre de 2024 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 2024.

Adicionalmente, hay activos clasificados como dudosos al 31 de diciembre de 2024 por efecto arrastre de cuotas no vencidas por importe de 5.016 miles de euros (7.011 miles de euros al 31 de diciembre de 2023) que figuran registrados en el epígrafe “Activos titulizados – Activos dudosos” del activo no corriente del balance.

A continuación, se muestra el movimiento que se ha producido, durante los ejercicios 2024 y 2023, en el saldo de Activos dudosos:

	Miles de euros	
	2024	2023
Saldos al inicio del ejercicio	**11.549**	**12.848**
Entradas (o recuperaciones) a activos dudosos durante el ejercicio	(914)	(651)
Reclasificación a fallidos (dados de baja del balance)	-	-
Recuperación de dudosos (efectivo y efecto arrastre)	(1.995)	(188)
Recuperación mediante adjudicación	(172)	(460)
Saldos al cierre del ejercicio	**8.468**	**11.549**

A continuación, se muestra el movimiento que se ha producido, durante los ejercicios 2024 y 2023, en el saldo de las correcciones de valor por deterioro de los Activos titulizados:

	Miles de euros	
	2024	2023
Saldos al inicio del ejercicio	**(628)**	**(1.011)**
Dotaciones netas con abono/(cargo) a los resultados del ejercicio	210	383
Utilizaciones	-	-
Saldos al cierre del ejercicio	**(418)**	**(628)**

A continuación, se muestra el movimiento que se ha producido, durante los ejercicios 2024 y 2023, en el saldo de préstamos fallidos que se dieron de baja del activo del balance, registrando el importe de la recuperación de fallidos en el epígrafe “Deterioro neto de Activos titulizados” de la cuenta de pérdidas y ganancias:

	Miles de euros	
	2024	2023
Saldos al inicio del ejercicio	**124**	**125**
Incremento de fallidos	-	-
Recuperación de fallidos	(12)	(1)
Saldos al cierre del ejercicio	**112**	**124**

5. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Este epígrafe del activo de los balances recoge los bienes inmuebles adjudicados por subasta judicial o dación en pago de Activos titulizados. El movimiento que se ha producido en su saldo durante los ejercicios 2024 y 2023 se muestra a continuación:

	Miles de euros	
	2024	2023
Valor en libros-		
Saldos al inicio del ejercicio	**90**	**-**
Adiciones	172	460
Retiros	(262)	(370)
Ajustes por incorrección de bajas de ejercicios anteriores	-	-
Saldos al cierre del ejercicio	**-**	**90**
Pérdidas por deterioro de activos-		
Saldos al inicio del ejercicio	(25)	-
Dotaciones netas con cargo a resultados	25	(25)
Saldos al cierre del ejercicio	**-**	**(25)**
Activos no corrientes mantenidos para la venta, neto	**-**	**65**

Las ventas de activos adjudicados y las adjudicaciones de activos llevadas a cabo por el Fondo, durante el ejercicio 2024, han originado una ganancia que asciende a 179 miles de euros (233 miles de euros de ganancia y 169 miles de pérdidas, respectivamente en el ejercicio 2023) que se incluyen en el epígrafe “Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no corrientes en venta” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

El coste medio de adjudicación al cierre del ejercicio 2024 y 2023 ha sido de 0,00% y 32,54%, respectivamente.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta del Fondo están valorados según los criterios de valoración recogidos en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (véase Nota 3.k). Si bien los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo no tienen definida una política comercial que implique, como parte de la estrategia de enajenación de dichos activos, la aplicación de descuentos sobre los valores de tasación correspondientes, considerando la situación actual del mercado inmobiliario y su posible evolución futura, los importes por los que estos serán finalmente liquidados podrían ser inferiores a los valores por el que están registrados al 31 de diciembre de 2024, hecho que debe tenerse en consideración en la interpretación de estas cuentas anuales.

El fondo no dispone de inmuebles al 31 de diciembre de 2024. Al 31 de diciembre de 2023 la información agregada de los inmuebles adjudicados, no significativos individualmente y agrupados por valor razonable de los mismos es la siguiente:

Valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados	Número de inmuebles	Valor en libros (miles de euros)	Deterioro (miles de euros)	% de activos valorados según tasaciones	Plazo medio ponderado estimado para su venta	Importe en libros de los activos con antigüedad tasación superior a 2 años (miles de euros)
Hasta 500.000 €	1	90	(25)	100%	1 año	-
Más de 500.000 € sin exceder de 1.000.000 €	-	-	-	-	-	-
Más de 1.000.000 € sin exceder de 2.000.000 €	-	-	-	-	-	-
Más de 2.000.000 €	-	-	-	-	-	-

El Fondo no poseía bienes inmuebles adjudicados significativos individualmente al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023.

La totalidad de sociedades y agencias de valoración y tasación con las que la Sociedad Gestora trabaja están inscritas en el registro Oficial del Banco de España y sus valoraciones se realizan siguiendo la metodología establecida en la OM (Orden Ministerial) ECO/805/2003, de 27 de marzo. Las principales sociedades y agencias con las que ha trabajado la Sociedad Gestora durante los ejercicios 2024 y 2023, son las siguientes: Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. y Valtenic, S.A.

6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes – Tesorería

Cuenta de Tesorería

Su saldo al 31 de diciembre de 2024 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 a tipo variable garantizado, Banco Santander, S.A. garantiza que el saldo de esta cuenta tendrá una rentabilidad anual variable trimestralmente, con liquidación mensual y calculo diario de intereses, equivalente al tipo de interés de referencia Euribor a tres meses, que esté vigente el último día de cada periodo de liquidación. La liquidación de intereses será mensual los días 5 de cada mes.

Este contrato queda supeditado a que la calificación de la deuda a corto plazo de Banco Santander, S.A., no descienda de la categoría A-1 según la agencia calificadora S&P Ratings Service, según consta en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, la calificación crediticia de Banco Santander, S.A en la que el Fondo mantiene su cuenta corriente, cumplía con lo indicado anteriormente.

La rentabilidad media de la cuenta corriente mantenida por el Fondo en Banco Santander, S.A., durante el ejercicio 2024, ha sido del 3,77% anual (3,92% en el ejercicio 2023). Durante el ejercicio 2024 se ha devengado intereses por importe de 488 miles de euros (430 miles de euros durante el ejercicio 2023), que figuran registrados en el epígrafe “Intereses y rendimientos asimilados – Otros activos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancia, de los cuáles 23 miles de euros, registrados en el epígrafe “Ajustes por periodificaciones – Otros” del balance al 31 de diciembre de 2024 (31 miles de euros durante el ejercicio 2023), se encuentran pendientes de cobro.

Fondo de Reserva

El Fondo de Reserva se dotará inicialmente con cargo al préstamo subordinado (véase Nota 8). El importe inicial del Fondo de Reserva fue de 10.350 miles de euros, equivalente al 1,15% del saldo inicial de las participaciones hipotecarias, pudiendo decrecer trimestralmente en cada fecha de pago una vez alcance el 2,30% del saldo vivo de dichas participaciones podrá decrecer trimestralmente manteniéndose en dicho porcentaje hasta que alcance un 0,40 del importe inicial de los bonos, salvo que el nivel de morosidad se encuentre:

- entre el 0,75% y el 1,25% del saldo vivo de las participaciones y el Fondo de Reserva alcance el 2,3% del saldo vivo de las participaciones: podrá decrecer hasta el 0,70% del importe inicial de los bonos.

- superior a 1,25% del saldo vivo de los activos: el Fondo de Reserva permanecerá como el mayor del 3% del saldo vivo de los activos y el 2,30% del saldo inicial de los bonos.

Destino:

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

Rentabilidad:

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

El importe del Fondo de Reserva dotado y requerido en cada una de las fechas de pago durante el ejercicio 2024 y 2023, así como el saldo de la cuenta de tesorería en cada una de esas fechas, se muestran a continuación:

	Miles de euros		
	Fondo de Reserva requerido	Fondo de Reserva dotado	Saldo de Tesorería en cada fecha de pago
Saldos al 31 de diciembre de 2023	**10.350**	**10.350**	**10.633**
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.03.24	10.350	10.350	16.517
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 17.06.24	10.350	10.350	16.749
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 16.09.24	10.350	10.350	16.422
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.12.24	10.350	10.350	16.388
Saldos al 31 de diciembre de 2024	**10.350**	**10.350**	**11.086**

	Miles de euros		
	Fondo de Reserva requerido	Fondo de Reserva dotado	Saldo de Tesorería en cada fecha de pago
Saldos al 31 de diciembre de 2022	**10.350**	**10.350**	**11.022**
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.03.23	10.350	10.350	17.300
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.06.23	10.350	10.350	16.929
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.09.23	10.350	10.350	19.992
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.12.23	10.350	10.350	16.617
Saldos al 31 de diciembre de 2023	**10.350**	**10.350**	**10.633**

7. Obligaciones y otros valores negociables

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de Bonos por un valor total de 900.000 miles de euros, integrados por 9.000 Bonos de 100 miles de euros de valor nominal cada uno, divididos en 3 series, que tienen las siguientes características:

Concepto	Serie A	Serie B	Serie C
Importe nominal de la Emisión (miles de euros)	867.200	9.000	23.800
Importe nominal unitario (miles de euros)	100	100	100
Número de Bonos	8.672	90	238
Tipo de interés nominal	Euribor 3m + 0,15%	Euribor 3m +0,27 %	Euribor 3m +0,60 %
Periodicidad de pago	Trimestral	Trimestral	Trimestral
Fechas de pago de intereses y amortización	15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año o, en su caso, el siguiente Día Hábil.		
Calificaciones Iniciales: S&P España Actuales: S&P España	 AAA AAA	 A AA	 BBB BBB

El movimiento que se ha producido en el saldo de los Bonos de Titulización de Activos durante los ejercicios 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

	Miles de euros							
	Serie A		Serie B		Serie C		Total	
	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente
Saldos al 31 de diciembre de 2022	**86.788**	**18.443**	**9.000**	**-**	**23.800**	**-**	**119.588**	**18.443**
Amortización 15.03.2023	-	(5.921)	-	-	-	-	-	(5.922)
Amortización 15.06.2023	-	(4.942)	-	-	-	-	-	(4.942)
Amortización 15.09.2023	-	(8.030)	-	-	-	-	-	(8.030)
Amortización 15.12.2023	-	(4.626)	-	-	-	-	-	(4.626)
Traspasos	(21.216)	21.216	-	-	-	-	(21.216)	21.217
Saldos al 31 de diciembre de 2023	**65.572**	**16.140**	**9.000**	**-**	**23.800**	**-**	**98.372**	**16.140**
Amortización 15.03.2024	-	(4.527)	-	-	-	-	-	(4.527)
Amortización 17.06.2024	-	(4.713)	-	-	-	-	-	(4.713)
Amortización 16.09.2024	-	(4.516)	-	-	-	-	-	(4.516)
Amortización 15.12.2024	-	(4.641)	-	-	-	-	-	(4.641)
Traspasos	(16.142)	16.142	-	-	-	-	(16.142)	16.142
Saldos al 31 de diciembre de 2024	**49.430**	**13.885**	**9.000**	**-**	**23.800**	-	**82.230**	**13.885**

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

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 15 de diciembre de 2039. No obstante, la Sociedad Gestora podrá proceder a liquidar de forma anticipada el Fondo y, con ello, los bonos, en los siguientes supuestos:

1. Cuando, de acuerdo con lo previsto en la Ley 5/2015 y en la Escritura de Constitución, el saldo vivo pendiente de los activos titulizados sea inferior al 10% del saldo inicial;

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

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

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

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

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

1. Hasta la primera fecha de pago (excluida) en la que el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B sea igual o mayor al 2% del saldo pendiente de pago del total de la emisión, los fondos disponibles para la amortización de los bonos serán utilizados en su totalidad para la amortización de los bonos de la serie A.

2. En la fecha de pago en que la relación anterior sea igual o mayor al 2%, los fondos disponibles para la amortización de los bonos se aplicarán a la amortización de ambas series A y B, proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que dicha relación entre los saldos pendientes de pago de los bonos de las series B y del total de la emisión se mantenga en el 2%.

3. En la fecha de pago en la que el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie C sea igual o mayor al 5,3% del saldo pendiente de pago del total de la emisión, los fondos disponibles para la amortización de los bonos serán utilizados en su totalidad para la amortización de las tres series A, B y C, de modo que la relación entre el saldo pendiente de pago de los bonos de las series B y el saldo pendiente de pago del total de los bonos de las tres series se mantenga en el 2% y la relación entre el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie C y el saldo pendiente de pago del total de los bonos de las tres series se mantenga en el 5,3%.

En relación con la amortización de los bonos de las series B y C, y aun cumpliéndose la totalidad de los supuestos previstos en las reglas anteriores, la misma no tendrá lugar si se produjeran cualquiera de las circunstancias siguientes:

1. Que el saldo vivo a que asciendan los activos titulizados con morosidad igual o superior a noventa días en la fecha de determinación anterior a la fecha de pago en curso sea igual o superior al 2% del saldo vivo de dichos activos titulizados a esa fecha.

2. Que exista un déficit de amortización superior al 100% del importe de los bonos de la serie C.

3. Que el importe disponible del Fondo de Reserva fuese inferior al importe mínimo requerido.

4. Que el saldo vivo de los activos titulizados pendientes de amortización sea inferior al 10% del saldo vivo inicial.

El desglose por vencimientos previstos de las series de Bonos, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, teniendo en cuenta el calendario de amortización de las operaciones y las amortizaciones anticipadas estimadas se muestra a continuación:

	Miles de euros						
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	Total
Principal	13.885	82.230	-	-	-	-	96.115

	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	16.140	14.137	84.235	-	-	-	114.512

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 2024, ha sido del 4,03% (4,17% durante el ejercicio 2023), siendo el tipo de interés máximo el 3,49% y el mínimo el 3,04% (4,53% y 4,08% respectivamente durante el ejercicio 2023). Durante el ejercicio 2024 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización por importe de 4.338 miles de euros (4.401 miles de euros en el ejercicio 2023), de los que al 31 de diciembre de 2024 existe un saldo pendiente de pago por importe de 135 miles de euros (226 miles de euros al 31 de diciembre de 2023), registrado en el epígrafe “Obligaciones y otros valores negociables - Intereses y gastos devengados no vencidos” del pasivo del balance.

Al 31 de diciembre de 2024 se encuentran 179 mil de euros pendientes de pago correspondientes a intereses retenidos de los Bonos, registrados en el epígrafe “Otros pasivos financieros – Acreedores y Otras Cuentas a Pagar” del pasivo del balance (18 miles de euros al 31 de diciembre de 2023).

8. Deudas con entidades de crédito

En la fecha de desembolso, 2 de junio de 2005, el Fondo recibió un préstamo subordinado concedido (al 50% cada uno en su posición acreedora) por el Banco Santander, S.A. y Union de Credit pour le Batiment, S.A. (participada al 99,93% por BNP Paribas) por un importe inicial de 11.225 miles de euros.

El préstamo subordinado está destinado a:

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

2. Financiar parcialmente la adquisición de las participaciones hipotecarias.

3. Cubrir una cantidad igual a la diferencia que se generará entre los intereses de los activos titulizados que se cobrarán durante el primer periodo (desde la fecha de desembolso hasta la fecha de vencimiento de las cuatro primeras cuotas de los activos titulizados) y los intereses de los bonos a pagar en la primera fecha de pago.

4. Dotar el Fondo de Reserva (véase Nota 6).

El préstamo subordinado devenga un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de añadir un 0,55% el tipo de interés medio ponderado aplicable a la cartera de Activos titulizados durante el trimestre inmediatamente anterior a cada fecha de pago. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

El préstamo subordinado se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos, trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos); la parte del préstamo destinada a financiar parcialmente la suscripción de los Activos titulizados, se amortizará en la fecha de vencimiento final de dichos Activos titulizados (15 de diciembre de 2039), o en su caso, en la fecha de amortización anticipada de los mismos y, el resto, se amortizará en cada fecha de pago de los bonos en una cuantía igual a la diferencia existente entre los importes del saldo requerido en la fecha de vencimiento anterior y del saldo requerido a la fecha de vencimiento en curso de la suma del Fondo de Reserva.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el importe de dicho préstamo subordinado asciende a 10.350 miles de euros en ambos ejercicios, registrado en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito – Préstamo subordinado” del pasivo no corriente del balance. En los ejercicios 2024 y 2023 no se han producido amortizaciones de los préstamos subordinados.

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

Durante el ejercicio 2024 se han devengado intereses de dichos préstamos por importe de 450 miles de euros (392 miles de euros durante el ejercicio 2023), encontrándose importes pendientes de pago al 31 de diciembre de 2024 un importe de 16 miles de euros (22 miles al 31 de diciembre de 2023) estando registrados en el epígrafe de “Deudas con Entidades de Crédito – Intereses y gastos devengados no vencidos” del pasivo del balance.

9. Ajustes por periodificaciones de pasivo

La composición del saldo de este epígrafe del pasivo del balance al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Comisiones	3.026	3.791
Sociedad Gestora	2	1
Administrador	1	1
Agente financiero	-	-
Variable	3.023	4.874
Corrección de valor por repercusión de pérdidas (*)	-	(1.085)
Otras comisiones	-	-
Otros	9	11
Saldo al cierre del ejercicio	**3.035**	**3.802**

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

Durante los ejercicios 2024 y 2023, el movimiento que se ha producido en el saldo de este epígrafe, sin considerar el saldo de la cuenta "Otros", tanto por devengo como por pagos realizados, ha sido el siguiente:

	Miles de euros				
	Comisión Sociedad Gestora	Comisión Administración	Comisión Agente Financiero	Comisión Variable	Repercusión de pérdidas
Saldos al 31 de diciembre de 2022	**1**	**1**	**-**	**4.874**	**-**
Importes devengados durante el ejercicio 2023	46	24	-	1.110	(1.085)
Pagos realizados el 15.03.2023	(12)	(6)	-	(157)	-
Pagos realizados el 15.06.2023	(11)	(6)	-	(435)	-
Pagos realizados el 15.09.2023	(12)	(6)	-	(261)	-
Pagos realizados el 15.12.2023	(11)	(6)	-	(257)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2023	**1**	**1**	**-**	**4.874**	**(1.085)**
Importes devengados durante el ejercicio 2024	48	24	-	525	-
Traspaso repercusión de pérdidas	-	-	-	(1.085)	1.085
Pagos realizados el 15.03.2024	(12)	(6)	-	(295)	-
Pagos realizados el 17.06.2024	(12)	(6)	-	(332)	-
Pagos realizados el 16.09.2024	(12)	(6)	-	(367)	-
Pagos realizados el 15.12.2024	(11)	(6)	-	(297)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024	**2**	**1**	**-**	**3.023**	**-**

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 0,023% 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 34 miles de euros anuales.

- Comisión del Administrador de los Activos titulizados

Se devengará a favor de U.C.I. una comisión fija por su labor de administración de los Préstamos de 6 miles de euros trimestrales, I.V.A. incluido, en cada Fecha de Pago. Si dicha entidad fuera sustituida en su labor de administración de dichos Activos, la entidad sustituta tendrá derecho a recibir una comisión de administración que ocupará el lugar número 1º en el Orden de Prelación de Pagos.

10. Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación – Servicios exteriores – Servicios de profesionales independientes" de las cuentas de pérdidas y ganancias incluye 8 miles de euros satisfechos por el Fondo en concepto de auditoría de sus cuentas anuales del ejercicio 2024 (8 miles de euros en el ejercicio 2023), único servicio prestado por dicho auditor.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales. Asimismo, durante el ejercicio 2024 y 2023, 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 2024 como los pagos realizados a dichos proveedores durante el ejercicio 2024 y 2023 cumplen o han cumplido con los límites legales de aplazamiento.

11. Situación fiscal

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

Según se indica en la Nota 3.h, en los ejercicios 2024 y 2023 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no ha procedido liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios.

12. 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 el apartado C del Informe de Gestión, constituido para hacer frente a posibles impagos de los deudores y las dotaciones de provisiones que realiza el Fondo se realizan en virtud de la experiencia de impago de los deudores y 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 2024 y 2023 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 2024 y 2023 se presenta en el cuadro A del estado S.05.3 del Anexo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Riesgo de liquidez

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

El Fondo dispone de un Fondo de Reserva descrito en el apartado C del Informe de Gestión, 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 2024 y 2023 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 2024 y 2023 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 2024 y 2023 se presenta, respectivamente, en el cuadro E del estado S.05.1 y en el cuadro B del estado S.05.2 del Anexo.

4. Riesgo de Concentración

Este riesgo depende de factores internos de la Entidad Cedente. Entre estos factores, se pueden enumerar: el volumen de créditos, la mezcla de créditos, la antigüedad de los créditos, la concentración geográfica, económica, por saldo vivo de deudor, etc. de modo que cuanto mayores son las concentraciones, mayor es el riesgo asumido.

No existen riesgos relevantes de los Activos titulizados por concentración geográfica, concentraciones por saldo vivo por Deudor, concentración por sector de actividad o antigüedad de los préstamos. La concentración por deudor se presenta en el cuadro G del estado S.05.1 del Anexo.

La distribución geográfica según la región o comunidad donde se ubica el inmueble objeto de la garantía hipotecaria al 31 de diciembre de 2024 se presenta en el cuadro F del estado S.05.1 del Anexo.

13. Liquidaciones intermedias

A continuación, se detallan los cobros y pagos realizados por el Fondo durante el ejercicio 2024 y 2023:

Liquidación de cobros y pagos del período	En miles de euros			
	2024		2023	
	Período	Acumulado	Período	Acumulado
Activos Titulizados clasificados en el Activo:				
Cobros por amortizaciones ordinarias	8.112	665.245	9.387	657.133
Cobros por amortizaciones anticipadas	11.252	121.210	14.727	109.958
Cobros por intereses ordinarios	5.155	86.754	4.311	81.599
Cobros por intereses previamente impagados	-	-	-	-
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	-	-	-	-
Cobros por amortización de activos fallidos	11	134	-	123
Otros cobros en especie	-	-	-	-
Otros cobros en efectivo	441	27.557	606	27.116
Series emitidas clasificadas en el Pasivo:				
Pagos por amortización ordinaria (Serie A)	(18.397)	(803.887)	(23.520)	(785.490)
Pagos por amortización ordinaria (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por amortización ordinaria (Serie C)	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios (Serie A)*	(2.998)	(104.503)	(3.099)	(101.505)
Pagos por intereses ordinarios (Serie B)*	(371)	(2.586)	(305)	(2.215)
Pagos por intereses ordinarios (Serie C)*	(1.060)	(7.621)	(884)	(6.561)
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie A)	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie C)	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Serie A)	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Serie C)	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie A)	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie C)	-	-	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	(58.404)	-	(58.404)
Pagos por intereses de préstamos subordinados	(456)	(2.434)	(383)	(1.978)
Otros pagos del período	(1.397)	(68.167)	(1.247)	(66.770)

(*) Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2024, se incluyen 179 miles de euros en concepto de retención de intereses (18 miles de euros al 31 de diciembre de 2023).

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

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

	Tasas e Hipótesis	
	Situación Actual	Situación Inicial
Activos:		
Tipo de interés medio de la cartera	4,40%	4,00%
Tasa de amortización anticipada (hipótesis)	10,28%	7,65%
Tasa de fallidos (hipótesis)	10,08%	0,23%
Tasa de recuperación de fallidos (hipótesis)	1,61%	0,00%
Tasa de morosidad (hipótesis)	8,28%	0,60%
Loan to value medio	34,2	64
Vida media de los activos	11,08	28
Fecha de liquidación anticipada del Fondo (hipótesis)	15/09/2025	15/03/2024

A continuación, se desglosan los Informes de pagos publicados por el fondo durante el ejercicio 2024 (importes en euros):

APLICACIÓN – 2024	15/03/2024	17/06/2024	16/09/2024	15/12/2024
GASTOS CORRIENTES	907,50	10.588,71	-	21.054,00
COMISIÓN SGFT	11.883,00	11.883,00	11.883,00	11.883,00
INTERESES DE B.T.H. SERIE A	841.704,32	824.273,60	708.762,56	623.690,24
INTERESES DE B.T.H. SERIE B	95.436	98.935,20	90.749,70	85.335,30
INTERESES DE B.T.H. SERIE C	272.229,16	282.134,72	259.836,50	245.518,42
AMORTIZACIÓN B.T.H. SERIE A	4.527.391,04	4.712.711,68	4.515.857,28	4.641.167,68
INTERESES PTO SUBORD. SANTANDER	58.538,63	60.671,16	55.843,89	52.730,55
INTERESES PTO SUBORD. UCB	58.538,63	60.671,16	55.843,89	52.730,55
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
COMISIÓN VARIABLE	294.548,74	332.137,28	366.662,99	297.490,41

A continuación, se desglosan los Informes de pagos publicados por el fondo durante el ejercicio 2023 (importes en euros):

APLICACIÓN - 2023	15/03/2023	15/06/2023	15/09/2023	15/12/2023
GASTOS CORRIENTES	1.051,11	10.130,12	-	18.513,00
COMISIÓN SGFT	11.492,00	11.492,00	11.492,00	11.492,00
INTERESES DE B.T.H. SERIE A	577.728,64	788.544,96	886.538,56	871.882,88
INTERESES DE B.T.H. SERIE B	52.110,00	74.221,20	87.308,10	93.616,20
INTERESES DE B.T.H. SERIE C	157.437,00	216.344,38	250.951,96	267.416,80
AMORTIZACIÓN B.T.H. SERIE A	5.920.461,12	4.942.259,52	8.030.445,44	4.626.338,56
INTERESES PTO SUBORD. SANTANDER	33.585,77	46.380,10	53.905,13	57.492,13
INTERESES PTO SUBORD. UCB	33.585,77	46.380,10	53.905,13	57.492,13
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
COMISIÓN VARIABLE	156.704,44	435.519,84	261.307,00	256.370,34

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA UCI 12

Informe de gestión correspondiente
al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en euros salvo mención contraria)

A) EVOLUCIÓN DEL FONDO

1.- DERECHOS DE CRÉDITO (DC´s)

DERECHOS DE CRÉDITO	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	7.886	1.962
Saldo pendiente de amortizar DC's:	900.000.006,57 €	97.919.000 €
Importes unitarios DC'S vivos:	114.126,30 €	49.907,75 €
Tipo de interés:	3,93%	4,40%

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
2005	23,11%
2006	21,04%
2007	18,94%
2008	16,08%
2009	13,83%
2010	12,32%
2011	10,93%
2012	9,72%
2013	8,80%
2014	8,12%
2015	7,65%
2016	7,28%
2017	6,94%
2018	6,71%
2019	6,50%
2020	6,31%
2021	6,39%
2022	6,53%
2023	6,71%
2024	6,83%

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	76	24.000	12.000		36.000	4.188.000		4.224.000
De 1 a 3 meses	37	38.000	17.000		55.000	2.455.000		2.510.000
De 3 a 6 meses	22	23.000	14.000	39.000	76.000	930.000		1.006.000
De 6 a 9 meses	14	7.000	10.000	15.000	32.000	371.000		403.000
De 9 a 12 meses	18	22.000	20.000	25.000	67.000	636.000		703.000
Más de 12 años	126	3.037.000	319.000	225.000	3.581.000	3.079.000		6.660.000
Total	**293**	**3.151.000**	**392.000**	**304.000**	**3.847.000**	**11.659.000**	**0**	**15.506.000**

2.- BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA (BTH´S)

El importe total de la emisión asciende a novecientos millones (900.000.000) de euros, se encuentra constituida por nueve mil (9.000) Bonos, de cien mil (100.000) euros de importe nominal cada uno, agrupados en tres Series: Serie A constituida por ocho mil seiscientos setenta y dos (8.672) bonos, e importe nominal de ochocientos sesenta y siete millones doscientos mil (867.200.000) euros, la Serie B constituida por noventa (90) bonos, e importe nominal de nueve millones (9.000.000) euros y la Serie C constituida por doscientos treinta y ocho (238) bonos e importe nominal de veintitrés millones ochocientos mil (23.800.000) euros.

La vida media de los Bonos a 31/12/2024 es la siguiente:

Bonos	Vida media
SERIE A	0,71
SERIE B	0,75
SERIE C	0,75

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a EURIBOR a tres meses, más un margen del 0,15% para los Bonos de la Serie A, del 0,27% para los Bonos de la Serie B y del 0,60% para los Bonos de la Serie C, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Siendo de aplicación durante el ejercicio 2024 los siguientes tipos de interés:

BONOS	Diciembre 2024		Septiembre 2024		Junio 2024		Marzo 2024	
	Int. Nom.	TAE	Int. Nom.	TAE	Int. Nom.	TAE	Int. Nom.	TAE
SERIE A	3,631%	3,681%	3,869%	3,925%	4,090%	4,153%	4,075%	4,138%
SERIE B	3,751%	3,804%	3,989%	4,049%	4,210%	4,277%	4,195%	4,261%
SERIE C	4,081%	4,144%	4,319%	4,389%	4,540%	4,618%	4,525%	4,602%

Las cantidades serán abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 15 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles.

BONOS	Diciembre 2024		Septiembre 2024		Junio 2024		Marzo 2024	
	Intereses	Amortización	Intereses	Amortización	Intereses	Amortización	Intereses	Amortización
SERIE A	623.690,24	4.641.167,68	708.762,56	4.515.857,28	824.273,60	4.712.711,68	841.704,32	4.527.391,04
SERIE B	85.335,30	-	90.749,70	-	98.935,20	-	95.436,00	-
SERIE C	245.518,42	-	259.836,50	-	282.134,72	-	272.229,16	-

Las calificaciones de cada una de las series de los Bonos a 31 de diciembre de 2024 son:

			Calificación		
Serie	**Denominación serie**	**Agencia de calificación crediticia**	**Situación actual**	**Situación cierre anual anterior**	**Situación inicial**
ES0338147004	SERIE A	SYP	AAA	AAA	AAA
ES0338147012	SERIE B	SYP	AA	A-	A
ES0338147020	SERIE C	SYP	BBB	B	BBB

		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**
ES0338147004	B.T.H'S SERIE A	8.672	7.000	63.315.000	8.672	9.000	81.712.000	8.672	100.000	867.200.000
ES0338147012	B.T.H'S SERIE B	90	100.000	9.000.000	90	100.000	9.000.000	90	100.000	9.000.000
ES0338147020	B.T.H'S SERIE C	238	100.000	23.800.000	238	100.000	23.800.000	238	100.000	23.800.000
Total		**9.000**		**96.115.000**	**9.000**		**114.512.000**	**9.000**		**900.000.000**

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

Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos. Durante el ejercicio el Fondo ha abonado todos los importes correspondientes en concepto de comisiones a terceros, descritos y fijados conforme a los Contratos y a la Escritura de Constitución que rigen el funcionamiento del Fondo.

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

C) MECANISMOS DE COBERTURA DE RIESGOS.

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

En relación con el **riesgo de liquidez**, en la Fecha de Desembolso el Fondo recibió un préstamo de las entidades emisora por un importe de 200 miles euros, con destino a cubrir el desfase correspondiente a la primera Fecha de Pago del Fondo entre devengo y cobro de los intereses de los Derechos de Crédito. Dicho préstamo se desembolsó en la primera Fecha de Pago del Fondo.

Asimismo, también recibió un Préstamo Subordinado por un importe total de 10.350 miles euros, destinado a dotar inicialmente el Fondo de Reserva.

El Fondo dispone de un Fondo de Reserva, dotado con el anterior Préstamo Subordinado por las Entidades Emisoras destinado a atender determinadas obligaciones del Fondo en caso de insuficiencia de Recursos Disponibles. En cada momento, el Importe Máximo del Fondo de Reserva será la menor de las siguientes cantidades: (i) el 2,3% del Saldo Vivo de los Derechos de Crédito, ó (ii) el 0,40% del importe inicial de los Bonos cuando el Saldo Vivo de los Derechos de Crédito con morosidad igual o superior a 90 días sea inferior al 0,75% del saldo Vivo de los Derechos de Crédito, o el 0,70% del importe inicial de los Bonos cuando el Saldo Vivo de los Derechos de Crédito con morosidad igual o superior a 90 días se encuentre entre el 0,75% y el 1,25% del saldo Vivo de los Derechos de Crédito, o el 0,80% del importe inicial de los Bonos cuando el Saldo Vivo de los Derechos de Crédito con morosidad igual o superior a 90 días sea superior al 1,25% del saldo Vivo de los Derechos de Crédito.

En el caso de que la morosidad igual o superior a 90 días sea mayor que el 1,25% del Saldo Vivo de los Derechos de Crédito, el nivel requerido de Fondo de Reserva permanecerá constante hasta la fecha de Vencimiento Final del Fondo.

Respecto al **riesgo de tipo de interés**, el Fondo no tiene suscrito ningún contrato de permuta financiera.

D) PERSPECTIVAS DE FUTURO.

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente los Participaciones Hipotecarias que agrupa. Así mismo de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución, el Fondo puede liquidarse anticipadamente cuando el importe del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias 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 (15 de junio de 2042).

En 2024, España cerró con una tasa de inflación del 2,8%, mientras que para 2025 se espera una disminución de 7 puntos, alcanzando el 2,1%, según las previsiones del Banco de España. En cuanto al desempleo, al cierre de diciembre de 2024 se registró una tasa del 11,2%, y se proyecta una ligera mejora para 2025, con una tasa estimada del 10,8%.

Respecto a la morosidad de los préstamos hipotecarios, en 2024 España registró un 2,6%, y se prevé un ligero aumento en 2025 debido al endurecimiento de las condiciones macroeconómicas, como el aumento de las tasas de interés y la posible desaceleración económica. A pesar de este incremento, la morosidad seguirá siendo relativamente baja en comparación con los picos de la crisis de deuda de la eurozona. La estabilidad del sector hipotecario podría mantenerse gracias a la priorización de los pagos hipotecarios y a la cobertura del 77,9% en los préstamos morosos en España. Además, el sector de la vivienda se muestra resiliente, con una demanda que sigue siendo sólida, impulsada por el reemplazo de viviendas antiguas y la escasez de oferta en algunas áreas.

Durante el ejercicio 2025, no se espera un impacto negativo significativo de la morosidad en el equilibrio financiero del Fondo, por lo que se prevé mantenga su cumplimiento de todas las obligaciones de pago y su capacidad de generación de margen financiero a favor del Originador, UCI.

Asimismo, a la fecha de formulación de estas cuentas, no se prevé que el Fondo se encuentre durante el ejercicio 2025 en alguno de los supuestos de liquidación anticipada.

Vida media y amortización final de los Bonos de cada Serie estimadas al 31.12.2024 según diferentes hipótesis de tasas de amortización anticipada de los Derechos de Crédito:

		TACP		
		5,83%	**6,83%**	**7,83%**
Bonos Serie A	Vida media (años)	2,39	0,71	0,25
	Vencimiento final	15/03/2027	15/09/2025	17/03/2025
Bonos Serie B	Vida media (años)	2,24	0,75	0,25
	Vencimiento final	15/03/2027	15/09/2025	17/03/2025
Bonos Serie C	Vida media (años)	2,24	0,75	0,25
	Vencimiento final	15/03/2027	15/09/2025	17/03/2025

E) PRELACIÓN DE PAGOS.

A continuación, detallamos los pagos realizados en las cuatro fechas de pago (marzo, junio, septiembre y diciembre) de 2024 del Fondo:

	Diciembre 2024	Septiembre 2024	Junio 2024	Marzo 2024
GASTOS ORDINARIOS	21.054,00	0,00	10.588,71	907,50
COMISIÓN S.G.F.T.	11.883,00	11.883,00	11.883,00	11.883,00
INTERESES B.T.H'S SERIE A	623.690,24	708.762,56	824.273,60	841.704,32
INTERESES B.T.H'S SERIE B	85.335,30	90.749,70	98.935,20	95.436,00
INTERESES B.T.H'S SERIE C	245.518,42	259.836,50	282.134,72	272.229,16
FONDOS DISPONIBLES AMORTIZACIÓN A	4.641.167,68	4.515.857,28	4.712.711,68	4.527.391,04
INTERESES PRÉSTAMO SUBORDINADO SANTANDER	52.730,55	55.843,89	60.671,16	58.538,63
INTERESES PRÉSTAMO SUBORDINADO UCB	52.730,55	55.843,89	60.671,16	58.538,63
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
COMISIÓN VARIABLE	297.490,41	366.662,99	332.137,28	294.548,74
TOTAL	**6.037.600,15**	**6.071.439,81**	**6.400.006,52**	**6.167.177,02**

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

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la memoria.

G) HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2024, 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

S.05.1

Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2024

Entidades cedentes de los activos titulizados:

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO A

Ratios (%)	Situación actual 31/12/2024								Situación cierre anual anterior 31/12/2023								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	8,28	0400	10,08	0420	1,61	0440	10,28	1380	9,50	1400	0,14	1420		1440	6,71	2380	0,60	2400	0,23	2420		2440	7,65
Certificados de transmisión de hipoteca	0381		0401		0421		0441		1381		1401		1421		1441		2381		2401		2421		2441	
Préstamos hipotecarios	0382		0402		0422		0442		1382		1402		1422		1442		2382		2402		2422		2442	
Cédulas hipotecarias	0383		0403		0423		0443		1383		1403		1423		1443		2383		2403		2423		2443	
Préstamos a promotores	0384		0404		0424		0444		1384		1404		1424		1444		2384		2404		2424		2444	
Préstamos a PYMES	0385		0405		0425		0445		1385		1405		1425		1445		2385		2405		2425		2445	
Préstamos a empresas	0386		0406		0426		0446		1386		1406		1426		1446		2386		2406		2426		2446	
Prestamos corporativos	0387		0407		0427		0447		1387		1407		1427		1447		2387		2407		2427		2447	
Cédulas territoriales	0388		0408		0428		0448		1388		1408		1428		1448		2388		2408		2428		2448	
Bonos de tesorería	0389		0409		0429		0449		1389		1409		1429		1449		2389		2409		2429		2449	
Deuda subordinada	0390		0410		0430		0450		1390		1410		1430		1450		2390		2410		2430		2450	
Créditos AAPP	0391		0411		0431		0451		1391		1411		1431		1451		2391		2411		2431		2451	
Préstamos consumo	0392		0412		0432		0452		1392		1412		1432		1452		2392		2412		2432		2452	
Préstamos automoción	0393		0413		0433		0453		1393		1413		1433		1453		2393		2413		2433		2453	
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	0394		0414		0434		0454		1394		1414		1434		1454		2394		2414		2434		2454	
Cuentas a cobrar	0395		0415		0435		0455		1395		1415		1435		1455		2395		2415		2435		2455	
Derechos de crédito futuros	0396		0416		0436		0456		1396		1416		1436		1456		2396		2416		2436		2456	
Bonos de titulización	0397		0417		0437		0457		1397		1417		1437		1457		2397		2417		2437		2457	
Cédulas internacionalización	0398		0418		0438		0458		1398		1418		1438		1458		2398		2418		2438		2458	
Otros	0399		0419		0439		0459		1399		1419		1439		1459		2399		2419		2439		2459	

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

S.05.1

Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2024

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	76,00	0467	24	0474	12	0481		0488	36	0495	4.188	0502		0509	4.224
De 1 a 3 meses	0461	37,00	0468	38	0475	17	0482		0489	55	0496	2.455	0503		0510	2.510
De 3 a 6 meses	0462	22,00	0469	23	0476	14	0483	39	0490	76	0497	930	0504		0511	1.006
De 6 a 9 meses	0463	14,00	0470	7	0477	10	0484	15	0491	32	0498	371	0505		0512	403
De 9 a 12 meses	0464	18,00	0471	22	0478	20	0485	25	0492	67	0499	636	0506		0513	703
Más de 12 meses	0465	126,00	0472	3.037	0479	319	0486	225	0493	3.581	0500	3.079	0507		0514	6.660
Total	0466	**293,00**	0473	**3.151**	0480	**392**	0487	**304**	0494	**3.847**	0501	**11.659**	0508	**0**	1515	**15.506**

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	76,00	0522	24	0529	12	0536		0543	36	0550	4.188	0557		0564	4.224	0571	12.735	0578	12.352	0584	33,17
De 1 a 3 meses	0516	37,00	0523	38	0530	17	0537		0544	55	0551	2.455	0558		0565	2.510	0572	6.873	0579	6.675	0585	36,52
De 3 a 6 meses	0517	22,00	0524	23	0531	14	0538	39	0545	76	0552	930	0559		0566	1.006	0573	3.577	0580	3.432	0586	28,12
De 6 a 9 meses	0518	14,00	0525	7	0532	10	0539	15	0546	32	0553	371	0560		0567	403	0574	2.073	0581	2.073	0587	19,44
De 9 a 12 meses	0519	18,00	0526	22	0533	20	0540	25	0547	67	0554	636	0561		0568	703	0575	2.488	0582	2.488	0588	28,26
Más de 12 meses	0520	126,00	0527	3.037	0534	319	0541	225	0548	3.581	0555	3.079	0562		0569	6.660	0576	25.801	0583	24.421	0589	25,81
Total	0521	293,00	0528	3.151	0535	392	0542	304	0549	3.847	0556	11.659	0563	0	0570	15.506	0577	53.547			0590	28,96

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

S.05.1

Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2024

Entidades cedentes de los activos titulizados:

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO C

Vida residual de los activos titulizados (miles de euros)	Principal pendiente					
	Situación actual 31/12/2024		Situación cierre anual anterior 31/12/2023		Situación inicial 26/05/2005	
Inferior a 1 año	0600	264	1600	609	2600	116
Entre 1 y 2 años	0601	127	1601	202	2601	232
Entre 2 y 3 años	0602	198	1602	198	2602	396
Entre 3 y 4 años	0603	389	1603	287	2603	932
Entre 4 y 5 años	0604	4.346	1604	432	2604	812
Entre 5 y 10 años	0605	48.661	1605	13.850	2605	18.338
Superior a 10 años	0606	43.934	1606	101.982	2606	879.174
Total	0607	**97.919**	1607	**117.560**	2607	**900.000**
Vida residual media ponderada (años)	0608	**11,08**	1608	**12,09**	2608	**28,00**

Antigüedad	Situación actual 31/12/2024		Situación cierre anual anterior 31/12/2023		Situación inicial 26/05/2005	
Antigüedad media ponderada (años)	0609	20,49	1609	19,48	2609	1,05

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

S.05.1

Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2024

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 31/12/2024				Situación cierre anual anterior 31/12/2023				Situación inicial 26/05/2005			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
0% - 40%	0620	1.578,00	0630	68.639	1620	1.680,00	1630	75.611	2620	1.376,00	2630	90.606
40% - 60%	0621	351,00	0631	25.793	1621	464,00	1631	35.028	2621	2.057,00	2631	253.622
60% - 80%	0622	33,00	0632	3.487	1622	64,00	1632	6.824	2622	4.453,00	2632	555.772
80% - 100%	0623		0633		1623	1,00	1633	97	2623		2633	
100% - 120%	0624		0634		1624		1634		2624		2634	
120% - 140%	0625		0635		1625		1635		2625		2635	
140% - 160%	0626		0636		1626		1636		2626		2636	
superior al 160%	0627		0637		1627		1637		2627		2637	
Total	0628	**1.962,00**	0638	**97.919**	1628	**2.209,00**	1638	**117.560**	2628	**7.886,00**	2638	**900.000**
Media ponderada (%)	0639	**34,20**	0649		1639	**36,89**	1649		2639	**64,00**	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

S.05.1

Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2024

Entidades cedentes de los activos titulizados:

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO E

Tipos de interés de los activos titulizados (%)	Situación actual 31/12/2024		Situación cierre anual anterior 31/12/2023		Situación inicial 26/05/2005	
Tipo de interés medio ponderado	0650	4,40	1650	4,43	2650	4,00
Tipo de interés nominal máximo	0651	5,75	1651	6,12	2651	9,75
Tipo de interés nominal mínimo	0652	0,24	1652	0,24	2652	2,50

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

S.05.1

Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2024
Entidades cedentes de los activos titulizados:

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO F

Distribución geográfica activos titulizados (miles de euros)	Situación actual 31/12/2024				Situación cierre anual anterior 31/12/2023				Situación inicial 26/05/2005			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
Andalucía	0660	467,00	0683	19.815	1660	524,00	1683	23.837	2660	2.122,00	2683	219.229
Aragón	0661	22,00	0684	1.159	1661	23,00	1684	1.254	2661	91,00	2684	9.461
Asturias	0662	93,00	0685	3.666	1662	105,00	1685	4.627	2662	301,00	2685	26.494
Baleares	0663	72,00	0686	4.704	1663	79,00	1686	5.393	2663	296,00	2686	40.771
Canarias	0664	188,00	0687	7.932	1664	210,00	1687	9.501	2664	717,00	2687	72.450
Cantabria	0665	27,00	0688	1.586	1665	30,00	1688	1.811	2665	85,00	2688	9.771
Castilla-León	0666	49,00	0689	1.815	1666	55,00	1689	2.221	2666	174,00	2689	16.358
Castilla La Mancha	0667	109,00	0690	5.330	1667	123,00	1690	6.600	2667	400,00	2690	48.599
Cataluña	0668	252,00	0691	14.397	1668	276,00	1691	16.697	2668	1.024,00	2691	136.754
Ceuta	0669		0692		1669		1692		2669		2692	
Extremadura	0670	45,00	0693	1.360	1670	52,00	1693	1.614	2670	134,00	2693	8.826
Galicia	0671	112,00	0694	4.658	1671	126,00	1694	5.487	2671	362,00	2694	32.963
Madrid	0672	327,00	0695	21.714	1672	376,00	1695	26.561	2672	1.280,00	2695	183.355
Melilla	0673		0696		1673		1696		2673		2696	
Murcia	0674	18,00	0697	845	1674	20,00	1697	1.055	2674	75,00	2697	7.534
Navarra	0675	9,00	0698	523	1675	10,00	1698	598	2675	30,00	2698	3.963
La Rioja	0676	7,00	0699	331	1676	10,00	1699	437	2676	21,00	2699	2.239
Comunidad Valenciana	0677	126,00	0700	5.730	1677	146,00	1700	7.038	2677	645,00	2700	65.032
País Vasco	0678	39,00	0701	2.354	1678	44,00	1701	2.829	2678	129,00	2701	16.201
Total España	0679	**1.962,00**	0702	**97.919**	1679	**2.209,00**	1702	**117.560**	2679	**7.886,00**	2702	**900.000**
Otros países Unión Europea	0680		0703		1680		1703		2680		2703	
Resto	0681		0704		1681		1704		2681		2704	
Total general	0682	**1.962,00**	0705	**97.919**	1682	**2.209,00**	1705	**117.560**	2682	**7.886,00**	2705	**900.000**

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

S.05.1

Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2024

Entidades cedentes de los activos titulizados:

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO G

Concentración	Situación actual 31/12/2024				Situación cierre anual anterior 31/12/2023				Situación inicial 26/05/2005			
	Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE	
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	0710	2,10			1710	1,88			2710	0,39		
Sector	0711		0712		1711		1712		2711		2712	

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

S.05.2

Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2024

Mercados de cotización de los valores emitidos:

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO A

(miles de euros)		Situación actual 31/12/2024					Situación cierre anual anterior 31/12/2023					Situación inicial 26/05/2005				
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	
ES0338147020	B.T.H'S SERIE C	238		100.000	23.800		238		100.000	23.800		238		100.000	23.800	
ES0338147012	B.T.H'S SERIE B	90		100.000	9.000		90		100.000	9.000		90		100.000	9.000	
ES0338147004	B.T.H'S SERIE A	8.672		7.000	63.315		8.672		9.000	81.712		8.672		100.000	867.200	
Total		0723	9.000		0724	96.115	1723	9.000		1724	114.512	2723	9.000		2724	900.000

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

S.05.2

Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2024

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 período	Principal no vencido		Principal Impagado					
		0730	0731	0732	0733	0734		0735		0742	0736		0737		0738		0739	
ES0338147020	B.T.H'S SERIE C	S	E3M	0,60	3,49	37				SI	23.800				23.837			
ES0338147012	B.T.H'S SERIE B	S	E3M	0,27	3,16	13				SI	9.000				9.013			
ES0338147004	B.T.H'S SERIE A	NS	E3M	0,15	3,04	85				SI	63.315				63.400			
Total						0740	135	0741	0		0743	96.115	0744	0	0745	96.250	0746	0

	Situación actual 31/12/2024		Situación cierre anual anterior 31/12/2023		Situación inicial 26/05/2005	
Tipo de interés medio ponderado de las obligaciones y otros valores emitidos (%)	0747	**4,03**	0748	**4,17**	0749	**2,30**

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

S.05.2

Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2024

Mercados de cotización de los valores emitidos:

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO C

(miles de euros)		Situación actual 31/12/2024								Situación periodo comparativo anterior 31/12/2023							
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	
ES0338147020	B.T.H'S SERIE C						246		8.365						267		7.305
ES0338147012	B.T.H'S SERIE B						85		2.620						94		2.250
ES0338147004	B.T.H'S SERIE A		4.641		803.882		624		104.868		4.627		785.485		872		101.869
Total		0754	4.641	0755	803.882	0756	955	0757	115.853	1754	4.627	1755	785.485	1756	1.233	1757	111.424

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

S.05.2

Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Periodo de la declaración: 31/12/2024
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 31/12/2024	Situación cierre anual anterior 31/12/2023	Situación inicial 26/05/2005
		0760	0761	0762	0763	0764
ES0338147020	B.T.H'S SERIE C	30/09/2024	SYP	BBB	B	BBB
ES0338147012	B.T.H'S SERIE B	30/09/2024	SYP	AA	A-	A
ES0338147004	B.T.H'S SERIE A	30/06/2023	SYP	AAA	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: F.T.H. U.C.I. 12

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2024

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 31/12/2024		Situación cierre anual anterior 31/12/2023		Situación inicial 26/05/2005	
Inferior a 1 año	0765	264	1765	609	2765	116
Entre 1 y 2 años	0766	127	1766	202	2766	232
Entre 2 y 3 años	0767	198	1767	198	2767	396
Entre 3 y 4 años	0768	389	1768	287	2768	932
Entre 4 y 5 años	0769	4.346	1769	432	2769	812
Entre 5 y 10 años	0770	48.309	1770	13.850	2770	18.338
Superior a 10 años	0771	42.482	1771	98.934	2771	879.174
Total	0772	**96.115**	1772	**114.512**	2772	**900.000**
Vida residual media ponderada (años)	0773	**11,08**	1773	**12,09**	2773	**28,00**

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

S.05.3

Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2024

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO A

Información sobre las mejoras crediticias del Fondo	Situación actual 31/12/2024		Situación cierre anual anterior 31/12/2023		Situación inicial 26/05/2005	
1 Importe del Fondo de Reserva constituido (miles de euros)	0775	10.350	1775	10.350	2775	10.350
1.1 Importe mínimo del Fondo de Reserva (miles de euros)	0776	10.350	1776	10.350	2776	10.350
1.2 Porcentaje que representa el Fondo de Reserva constituido sobre el total de pasivos emitidos (%)	0777	10,77	1777	9,04	2777	1,15
1.3 Denominación de la contrapartida	0778	SANTANDER	1778	SANTANDER	2778	SANTANDER
1.4 Rating de la contrapartida	0779	A-1 cp	1779	A-1 cp	2779	A-1 cp
1.5 Rating requerido de la contrapartida	0780	A-1 cp	1780	A-1 cp	2780	A-1 cp
2 Importe disponible de la línea/s de liquidez (miles de euros)	0781	0	1781	0	2781	0
2.1 Porcentaje que representa el importe disponible de la línea de liquidez sobre el total de pasivos emitidos (%)	0782	0,00	1782	0,00	2782	0,00
2.2 Denominación de la contrapartida	0783		1783		2783	
2.3 Rating de la contrapartida	0784		1784		2784	
2.4 Rating requerido de la contrapartida	0785		1785		2785	
3 Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales (miles de euros)	0786	0	1786	0	2786	0
3.1 Porcentaje que representan los avales sobre el total de los pasivos emitidos (%)	0787	0,00	1787	0,00	2787	0,00
3.2 Denominación de la entidad avalista	0788		1788		2788	
3.3 Rating del avalista	0789		1789		2789	
3.4 Rating requerido del avalista	0790		1790		2790	
4 Subordinación de series (S/N)	0791	S	1791	S	2791	S
4.1 Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total bonos (%)	0792	65,78	1792	71,22	2792	96,36
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	

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

S.05.3

Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2024

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 31/12/2024		Situación cierre anual anterior 31/12/2023		Situación inicial 26/05/2005		
	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: F.T.H. U.C.I. 12

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2024

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 31/12/2024		Situación cierre anual anterior 31/12/2023		Situación inicial 26/05/2005		Situación actual 31/12/2024		Situación cierre anual anterior 31/12/2023		Situación inicial 26/05/2005			
Préstamos hipotecarios	0811		1811		2811		0829		1829		2829		3829	
Cédulas hipotecarias	0812		1812		2812		0830		1830		2830		3830	
Préstamos a promotores	0813		1813		2813		0831		1831		2831		3831	
Préstamos a PYMES	0814		1814		2814		0832		1832		2832		3832	
Préstamos a empresas	0815		1815		2815		0833		1833		2833		3833	
Préstamos corporativos	0816		1816		2816		0834		1834		2834		3834	
Cédulas territoriales	0817		1817		2817		0835		1835		2835		3835	
Bonos de tesorería	0818		1818		2818		0836		1836		2836		3836	
Deuda subordinada	0819		1819		2819		0837		1837		2837		3837	
Créditos AAPP	0820		1820		2820		0838		1838		2838		3838	
Préstamos consumo	0821		1821		2821		0839		1839		2839		3839	
Préstamos automoción	0822		1822		2822		0840		1840		2840		3840	
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	0823		1823		2823		0841		1841		2841		3841	
Cuentas a cobrar	0824		1824		2824		0842		1842		2842		3842	
Derechos de crédito futuros	0825		1825		2825		0843		1843		2843		3843	
Bonos de titulización	0826		1826		2826		0844	0	1844	0	2844	0		
Total	0827	**0**	1827	**0**	2827	**0**	0845		1845		2845		3845	

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

S.05.4

Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2024

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 31/12/2024		Situación cierre anual anterior 31/12/2023		Situación actual 31/12/2024		Situación cierre anual anterior 31/12/2023		Última Fecha Pago			
1. Activos Morosos por impagos con antigüedad igual o superior a	7000	3,00	7002	90,00	7003	8.203	7006	10.977	7009	8,38	7012	9,34	7015	8,24		
2. Activos Morosos por otras razones					7004		7007		7010		7013		7016			
Total Morosos					7005	8.203	7008	10.977	7011	8,38	7014	9,34	7017	8,24	7018	Nota de Valores
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	7019	18,00	7020	547,00	7021	2.494	7024	3.407	7027	2,55	7030	2,90	7033	2,38		
4. Activos Fallidos por otras razones					7022		7025		7028		7031		7034			
Total Fallidos					7023	2.494	7026	3.407	7029	2,55	7032	2,90	7035	2,38	7036	Modulo Adicional a la Nota de Valores

Otras ratios relevantes	Ratio						Ref. Folleto	
	Situación actual 31/12/2024		Situación cierre anual anterior 31/12/2023		Última Fecha Pago			
	0850		1850		2850		3850	
	0851		1851		2851		3851	
	0852		1852		2852		3852	
	0853		1853		2853		3853	

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

S.05.4

Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2024

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 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: F.T.H. U.C.I. 12

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2024

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO A

Comisión	Contrapartida		Importe fijo (miles de euros)		Criterios determinación de la comisión				Máximo (miles de euros)		Mínimo (miles de euros)		Periodicidad pago según folleto / escritura		Condiciones iniciales folleto / escritura emisión		Otras consideraciones	
					Base de cálculo		% anual											
Comisión sociedad gestora	0862	SANTANDER DE TITULIZACION	1862		2862	365	3862	0,023	4862		5862	34	6862	Trimestral	7862	S	8862	
Comisión administrador	0863	UCI	1863	6	2863		3863		4863		5863		6863	Trimestral	7863	S	8863	
Comisión del agente financiero/pagos	0864		1864		2864		3864		4864		5864		6864		7864		8864	
Otras	0865		1865		2865		3865		4865		5865		6865		7865		8865	

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

S.05.5

Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2024

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	UCI
Capítulo folleto emisión (sólo Fondos con folleto de emisión)	0871	MODULO ADICIONAL

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

Santander

CNMV
Comisión Nacional del Mercado de Valores

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

S.05.5

Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2024

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO B

Determinada diferencia entre cobros y pagos (miles de euros)		Fecha cálculo												Total
Cobros y pagos del periodo de cálculo, según folleto	0885	16/12/2024	16/09/2024	17/06/2024	15/03/2024	15/12/2023	15/09/2023	15/06/2023	15/03/2023	15/12/2022	15/09/2022	15/06/2022	15/03/2022	
Saldo inicial	0886	10.350	10.350	10.350	10.350	10.350	10.350	10.350	10.350	10.350	10.350	10.350	10.350	
Cobros del periodo	0887	6.038	6.072	6.399	6.167	6.267	9.642	6.579	6.950	6.889	6.847	10.065	14.670	
Pagos por gastos y comisiones, distintas de la comisión variable	0888	-39	-18	-28	-19	-36	-17	-28	-19	-17	-33	-27	-17	
Pagos por derivados	0889	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Retención importe Fondo de Reserva	0890	-10.350	-10.350	-10.350	-10.350	-10.350	-10.350	-10.350	-10.350	-10.350	-10.350	-10.350	-10.350	
Pagos por las obligaciones y otros valores emitidos	0891	-5.596	-5.576	-5.918	-5.736	-5.860	-9.255	-6.022	-6.707	-6.079	-6.614	-6.358	-5.659	
Pagos por deudas con entidades de crédito	0892	-105	-112	-121	-117	-115	-109	-93	-67	-41	-7	-1	0	
Resto pagos/retenciones	0893	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Saldo disponible	0894	298	366	332	295	256	261	436	157	752	193	3.679	8.994	
Liquidación de comisión variable	0895	298	366	332	295	256	261	436	157	752	193	3.679	8.994	

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

F.T.H. U.C.I. 12

S.06

Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2024

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

Santander

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA
UCI 12

INFORME RELATIVO A LOS TRIGGERS DEL FONDO

Fecha: Diciembre 2024

AMORTIZACIÓN BONOS SERIE B Y C	
SI 1) ES MAYOR QUE 2) NO SE AMORTIZAN LAS SERIES B y C	
1) PH´S EN MOROSIDAD > 90 DÍAS	7.916.902,24 €
2) 2% SALDO PH´S ACTUAL	1.968.046,59 €

MOROSIDAD ACTUAL (% SALDO DERECHOS DE CRÉDITO)
8,05%

NO SE AMORTIZAN LAS SERIES B Y C

TRIGGERS FONDOS DE RESERVA	
SI 1) ES MAYOR QUE 2) NO SE AMORTIZA EL FONDO DE RESERVA	
1) TIPO MEDIO PONDERADO DE LOS BONOS + 0,40%	4,15%
2) TIPO MEDIO PONDERADO DE LAS PHS	4,11%

NO SE PUEDE AMORTIZAR EL FONDO DE RESERVA.

NIVELES DEL FONDOS DE RESERVA SEGÚN LA MOROSIDAD		
MOROSIDAD ACTUAL < 0,75%	MAYOR DE 2,3% SALDO DERECHOS DE CRÉDITO 0,40% DEL SALDO INICIAL BONOS	NA
MOROSIDAD ACTUAL ENTRE 0,75% Y 1,25%	MAYOR DE 2,3% SALDO DERECHOS DE CRÉDITO 0,70% DEL SALDO INICIAL BONOS	NA
MOROSIDAD ACTUAL > 1,25%	MAYOR DE 2,3% SALDO DERECHOS DE CRÉDITO 0,80% DEL SALDO INICIAL BONOS	10.350.000 €

NO SE PUEDE AMORTIZAR EL FONDO DE RESERVA POR MOROSIDAD > 90 DÍAS >1,25%

POSTERGACIÓN DE INTERESES DE LAS SERIES B y C	
SI 1) ES MAYOR QUE 2)+3) LOS INTS DE LA SERIE B SE POSTERGAN AL 6 º LUGAR	
1) SALDO DE LA SERIE A	67.955.786,56 €
2) SALDO VIVO DERECHOS DE CRÉDITO (MOROSIDAD < 18 MESES)	94.070.829,13 €
3) REMANENTE F.DISPONIBLES DESPUÉS PAGO PUNTOS 1º - 3º	15.645.637,61 €
SI 1) ES MAYOR QUE 2)+3) LOS INTS DE LA SERIE C SE POSTERGAN AL 7 º LUGAR	
1) SALDOS DE LAS SERIES A Y B	76.955.786,56 €
2) SALDO VIVO DERECHOS DE CRÉDITO (MOROSIDAD < 18 MESES)	94.070.829,13 €
3) REMANENTE F.DISPONIBLES DESPUÉS PAGO PUNTOS 1º - 4º	15.400.119,19 €

NO SE POSTERGAN LOS INTERESES DE LA SERIE B

NO SE POSTERGAN LOS INTERESES DE LA SERIE C

Anexo S.06. - Notas Explicativas. 31/12/2024

En referencia al estado S.06, Notas Explicativas, anexo a la Memoria Anual, durante el ejercicio 2024 y hasta la fecha de formulación, no se han producido cambios significativos en el fondo de titulización.

Las Cuentas Anuales de **Fondo de Titulización de Hipotecaria, UCI 12**, anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 (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 la __ (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 17 de marzo de 2025 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. Óscar Burgos Izquierdo

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