

**Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 11
(Fondo liquidado y extinguido)**

Informe de Auditoría,
Estados Financieros de Liquidación y
notas a los mismos correspondientes
al periodo comprendido entre
el 1 de enero de 2024 y el 14 de noviembre de 2024



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los administradores de Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
(la Sociedad gestora):

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de liquidación de Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 11 (Fondo liquidado y extinguido) (el Fondo), que comprenden el balance a 14 de noviembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y las notas a los estados financieros de liquidación correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y 14 de noviembre de 2024.

En nuestra opinión, los estados financieros de liquidación adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 14 de noviembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y 14 de noviembre de 2024, 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 los estados financieros* de liquidación 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 los estados financieros de liquidación 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.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros de liquidación del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros de liquidación en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

Análisis del proceso de liquidación y extinción 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 los estados financieros de liquidación adjuntos. Asimismo, el Fondo está regulado principalmente conforme a la Escritura de Constitución del Fondo (Folleto de Emisión).

De acuerdo con la actividad de su objeto social y su Folleto de Emisión, el Fondo se extingue, en todo caso, al amortizarse íntegramente los activos que agrupe. Asimismo, de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada recogidos en la Escritura de Constitución del Fondo (que se indica en la nota 1.b) de los estados financieros de liquidación adjuntos), puede liquidarse anticipadamente en el supuesto de que la Sociedad gestora cuente con el consentimiento y la aceptación expresa de todos los titulares de los Bonos y de todos los que mantengan contratos en vigor con el Fondo, tanto en relación al pago de las cantidades que dicha liquidación anticipada implique como en relación al procedimiento en que deba ser llevada a cabo.

Por tanto, consideramos el riesgo derivado de dicho proceso como el aspecto más relevante en el desarrollo de nuestra auditoría.

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.

En relación con este aspecto, hemos realizado los siguientes procedimientos de auditoría enfocados a verificar el cumplimiento del Folleto de Emisión, así como el cumplimiento del orden de prelación de cobros y pagos del Fondo:

- Reuniones con la dirección de la Sociedad gestora, para actualizar la situación del proceso de liquidación del Fondo.
- Obtención y comprobación de las comunicaciones del Consejo de Administración de la Sociedad gestora en referencia a las decisiones tomadas con respecto al Fondo, su liquidación y extinción.
- Comprobación del proceso de liquidación y extinción de los pagos y cobros durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 14 de noviembre de 2024 y del cumplimiento de la prelación de los mismos, así como su correspondiente reflejo contable en los estados financieros de liquidación adjuntos.
- Comprobación del desglose y adecuación de la información incluida por los administradores de la Sociedad gestora respecto a este aspecto en las notas a los estados financieros de liquidación del periodo comprendido entre el 1 de enero y 14 de noviembre de 2024.
- Comprobación de que los estados financieros de liquidación del periodo comprendido entre el 1 de enero y 14 de noviembre de 2024 y las notas adjuntas han sido preparados de acuerdo con la Resolución del 18 de noviembre de 2013 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio contable de empresa en funcionamiento.

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría**

Como resultado de los procedimientos realizados, hemos concluido que el proceso de liquidación y extinción del Fondo se ha realizado conforme al Folleto de Emisión del Fondo.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del periodo comprendido entre el 1 de enero y 14 de noviembre de 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad gestora y no forma parte integrante de los estados financieros de liquidación.

Nuestra opinión de auditoría sobre los estados financieros de liquidación 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 los estados financieros de liquidación, 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 los estados financieros de liquidación del periodo comprendido entre el 1 de enero y 14 de noviembre de 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 los estados financieros de liquidación

Los administradores de la Sociedad gestora son responsables de formular los estados financieros de liquidación adjuntos, 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 los estados financieros de liquidación libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros de liquidación, 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 los estados financieros de liquidación

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros de liquidación 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 los estados financieros de liquidación.

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 los estados financieros de liquidación, 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 los estados financieros de liquidación 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 los estados financieros de liquidación, incluida la información revelada, y si los estados financieros de liquidación 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.



Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 11
(Fondo liquidado y extinguido)

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad gestora, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros de liquidación del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Pedro Collantes Morales (23395)

24 de abril de 2025



**PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.**

2025 Núm. 01/25/10870

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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



Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 11 (Fondo liquidado y extinguido)

Estados Financieros de Liquidación y notas a los mismos
correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de
enero y el 14 de noviembre de 2024

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, U.C.I. 11 (Fondo liquidado y extinguido)
BALANCE AL 14 DE NOVIEMBRE DE 2024

(Miles de euros)

ACTIVO	Nota	14/11/2024	31/12/2023(*)	PASIVO	Nota	14/11/2024	31/12/2023(*)
ACTIVO NO CORRIENTE		-	-	PASIVO NO CORRIENTE		-	-
Activos financieros a largo plazo		-	-	Provisiones a largo plazo		-	-
Activos Titulizados	4	-	-	Provisión por garantías financieras		-	-
Participaciones hipotecarias		-	-	Provisión por margen de intermediación		-	-
Certificados de transmisión hipotecaria		-	-	Otras provisiones		-	-
Préstamos hipotecarios		-	-	Pasivos financieros a largo plazo		-	-
Cédulas hipotecarias		-	-	Obligaciones y otros valores emitidos	7	-	-
Préstamos a promotores		-	-	Series no subordinadas		-	-
Préstamos a PYMES		-	-	Series subordinadas		-	-
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	-	-
Deuda subordinada		-	-	Préstamo subordinado		-	-
Créditos AAPP		-	-	Crédito línea de liquidez dispuesta		-	-
Préstamo consumo		-	-	Otras deudas con entidades de crédito		-	-
Préstamo automoción		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Cuentas a cobrar		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Activos titulizados futuros		-	-	Derivados		-	-
Bonos de titulación		-	-	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 -		-	-	Garantías financieras		-	-
Activos dudosos - interés y otros -		-	-	Otros		-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Ajustes por operaciones de cobertura		-	-	Pasivos por impuesto diferido		-	-
Derivados		-	-			-	-
Derivados de cobertura		-	-			-	-
Derivados de negociación		-	-			-	-
Otros activos financieros		-	-			-	-
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		-	94.921	PASIVO CORRIENTE		-	94.921
Activos no corrientes mantenidos para la venta	5	-	-	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
Activos financieros a corto plazo		-	81.778	Provisiones a corto plazo		-	-
Activos Titulizados	4	-	81.778	Provisión garantías financieras		-	-
Participaciones hipotecarias		-	66.266	Provisión por margen de intermediación		-	-
Certificados de transmisión hipotecaria		-	4.789	Otras provisiones		-	-
Préstamos hipotecarios		-	-	Pasivos financieros a corto plazo		-	91.572
Cédulas hipotecarias		-	-	Obligaciones y otros valores emitidos	7	-	78.754
Préstamos a promotores		-	-	Series no subordinadas		-	49.696
Préstamos a PYMES		-	-	Series subordinadas		-	28.900
Préstamos a empresas		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Préstamos corporativos		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-	158
Cédulas territoriales		-	-	Intereses vencidos e impagados		-	-
Bonos de tesorería		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Deuda subordinada		-	-	Deudas con entidades de crédito	8	-	12.779
Créditos AAPP		-	-	Préstamo subordinado		-	12.751
Préstamo consumo		-	2.729	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		-	28
Activos titulizados futuros		-	-	Intereses vencidos e impagados		-	-
Bonos de titulación		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Cédulas internacionalización		-	-	Derivados		-	-
Otros		-	-	Derivados de cobertura		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	533	Derivados de negociación		-	-
Intereses vencidos e impagados		-	19	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Activos dudosos - principal -		-	7.668	Otros pasivos financieros	7,13	-	39
Activos dudosos - intereses -		-	279	Acreedores y otras cuentas a pagar		-	39
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-	(505)	Garantías financieras		-	-
Ajustes por operaciones de cobertura		-	-	Otros		-	-
Derivados		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Derivados de cobertura		-	-	Ajustes por periodificaciones	9	-	3.349
Derivados de negociación		-	-	Comisiones		-	3.324
Otros activos financieros		-	-	Comisión sociedad gestora		-	3
Valores representativos de deuda		-	-	Comisión administrador		-	1
Instrumentos de patrimonio		-	-	Comisión agente financiero/pagos		-	-
Deudores y otras cuentas a cobrar		-	-	Comisión variable		-	4.339
Garantías financieras		-	-	Otras comisiones del cedente		-	-
Otros		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	(1.019)
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-	-	Otras comisiones		-	-
Pro-memoria: cedidos, pignorados o gravados en garantía		-	-	Otros		-	25
Ajustes por periodificaciones	6	-	36			-	-
Comisiones		-	-			-	-
Otros		-	36			-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	-	13.107	AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		-	-
Tesorería		-	13.107	Activos financieros disponible para la venta		-	-
Otros activos líquidos equivalentes		-	-	Coberturas de flujos de efectivo		-	-
		-	-	Otros ingresos/ganancias y gastos/perdidas reconocidos		-	-
TOTAL ACTIVO		-	94.921	TOTAL PASIVO		-	94.921

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

Las Notas 1 a 13 y el Anexo descritos en las notas a los estados financieros de liquidación forman parte integrante del balance al 14 de noviembre de 2024.

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, U.C.I. 11 (Fondo liquidado y extinguido)
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 14 DE NOVIEMBRE DE 2024**

(Miles de euros)

	Nota	2024	2023(*)
Intereses y rendimientos asimilados		3.103	3.736
Activos Titulizados	4	2.673	3.190
Otros activos financieros	6	430	546
Intereses y cargas asimilados		(2.672)	(3.591)
Obligaciones y otros valores emitidos	7	(2.264)	(3.101)
Deudas con entidades de crédito	8	(408)	(490)
Otros pasivos financieros		-	-
Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)		-	-
MARGEN DE INTERESES		431	145
Resultado de operaciones financieras (neto)		-	-
Resultados derivados de negociación		-	-
Otros ajustes de valoración en carteras a VR con cambios en PyG		-	-
Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Otros		-	-
Diferencias de cambio (neto)		-	-
Otros ingresos de explotación		-	-
Otros gastos de explotación		(1.507)	(1.484)
Servicios exteriores	10	(12)	(43)
Servicios de profesionales independientes		(8)	(10)
Servicios bancarios y similares		-	-
Publicidad y propaganda		-	-
Otros servicios		(4)	(33)
Tributos		-	-
Otros gastos de gestión corriente	9	(1.495)	(1.441)
Comisión de Sociedad gestora		(49)	(68)
Comisión administrador		(17)	(24)
Comisión del agente financiero/pagos		-	-
Comisión Variable		(1.282)	(1.349)
Otras comisiones del cedente		-	-
Otros gastos		(147)	-
Deterioro de activos financieros (neto)	4	506	85
Deterioro neto de activos titulizados		506	85
Deterioro neto de otros activos financieros		-	-
Dotaciones a provisiones (neto)		-	-
Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no corrientes en venta	5	205	235
Repercusión de pérdidas (ganancias)	9	365	1.019
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 las notas a los estados financieros de liquidación forman parte integrante del balance al 14 de noviembre de 2024

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, U.C.I. 11 (Fondo liquidado y extinguido)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 14 DE NOVIEMBRE DEL 2024

(Miles de euros)

	2024	2023(*)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(3.213)	(1.264)
Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	1.129	93
Intereses cobrados de los activos titulizados (Nota 4)	3.415	2.975
Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos (Nota 7)	(2.316)	(2.932)
Cobros por operaciones de derivados de cobertura	-	-
Pagos por operaciones de derivados de cobertura	-	-
Intereses cobrados de inversiones financieras (Nota 6)	-	528
Intereses pagados por deudas con entidades de crédito (Nota 8)	(436)	(478)
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	466	-
Comisiones y gastos por servicios financieros pagados	(4.314)	(1.441)
Comisión sociedad gestora (Nota 9)	(52)	(68)
Comisión administrador (Nota 9)	(18)	(24)
Comisión agente financiero/pagos	-	-
Comisión variable (Nota 9)	(4.244)	(1.349)
Otras comisiones	-	-
Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación	(28)	84
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 9)	(30)	(25)
Otros cobros de explotación (Nota 9)	2	109
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN/FINANCIACIÓN	(9.894)	1.136
Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización	-	-
Flujos de caja por adquisición de activos financieros	-	-
Flujos de caja netos por amortizaciones y procedentes de otros activos	3.006	1.213
Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados (Nota 4)	9.386	7.856
Cobros por amortización anticipada de activos titulizados (Nota 4)	71.769	9.518
Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados	-	-
Cobros por amortización de activos previamente clasificados como fallidos	-	-
Cobros netos procedentes de activos recibidos por ejecución de garantías (Nota 5)	447	609
Pagos por amortización de obligaciones y otros valores emitidos (Nota 7)	(78.596)	(16.770)
Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	(12.900)	(77)
Cobros por concesión de deudas con entidades de créditos	-	-
Pagos por amortización deudas con entidades de créditos (Nota 8)	(12.751)	-
Pagos a Administraciones públicas	(146)	(77)
Otros cobros y pagos	(3)	-
INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES	(13.107)	(128)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo (Nota 6)	(13.107)	13.235
Efectivo o equivalentes al final del periodo (Notas 6)	-	13.107

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

Las Notas 1 a 13 y el Anexo descritos en las notas a los estados financieros de liquidación forman parte integrante del balance al 14 de noviembre de 2024

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, U.C.I. 11 (Fondo liquidado y extinguido)
**ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO
COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 14 DE NOVIEMBRE 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	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta	-	-
Cobertura de los flujos de efectivo		
Ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo (Nota 14)	-	-
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	-	-
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 las notas a los estados financieros de liquidación forman parte integrante del balance al 14 de noviembre de 2024.

Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 11 (Fondo liquidado y extinguido)

Notas a los estados financieros de liquidación
correspondientes al periodo comprendido entre el
1 de enero y el 14 de noviembre de 2024

1. Naturaleza y actividad

a) Reseña del Fondo

Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 11 (en adelante, “el Fondo”) se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 17 de noviembre de 2004. 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 constituía un patrimonio separado y tenía el carácter de cerrado por el activo y por el pasivo. La función del Fondo consistía en la adquisición de activos titulizados derivados de préstamos hipotecarios, instrumentados en participaciones hipotecarias y en certificados de transmisión hipotecaria, y activos titulizados derivados de préstamos personales –véase Nota 4– (en adelante, los “Activos titulizados”), y en la emisión de tres series de bonos de titulización, por un importe total de 850.000 miles de euros (véase nota 7). El desembolso de los Activos titulizados iniciales, así como el de los bonos de titulización, se produjo el 17 de noviembre de 2004, fecha en la que comenzaron a devengarse los ingresos y gastos del Fondo.

El Fondo carecía de personalidad jurídica y era 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 pagaba a la Sociedad Gestora se calculaba como el 0,026% 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 48.750 euros anuales.

La gestión y administración de los Activos titulizados correspondía 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 devengaba 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 repercutía de acuerdo a lo indicado en la Nota 3.g. U.C.I. no asumía 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. actuaba como depositario de las escrituras de formalización de los préstamos hipotecarios. La entidad designada como agente financiero es el Banco Santander, S.A.

El Fondo tenía cuenta de tesorería abierta en Banco Santander, S.A. (véase Nota 6). Banco Santander, S.A. y Union de Crédit 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 ha finalizado el 14 de noviembre de 2024.

Liquidación y extinción

Con fecha 20 de marzo de 2024, la Sociedad Gestora acordó la liquidación anticipada del Fondo y, con ello, la amortización anticipada de todos los bonos de titulización emitidos con cargo al mismo, de conformidad con los requisitos y el procedimiento recogidos a estos efectos en el folleto informativo del Fondo.

Como consecuencia de lo anterior, la Entidad Cedente recompró en fecha de pago, 16 de septiembre de 2024, la totalidad de los activos titulizados, amortizándose los bonos emitidos (véanse Notas 4 y 7).

Con fecha 16 de septiembre de 2024, la Sociedad Gestora procedió al pago de los diferentes conceptos, en la forma, cuantía y de conformidad con el Orden de Prelación de pagos a aplicar en los supuestos de Liquidación Anticipada, cumpliendo el Fondo con todas sus obligaciones de pago de acuerdo con el referido Orden de Prelación de Pagos.

Con fecha 14 de noviembre de 2024, la Sociedad Gestora otorgó la Escritura de Extinción del Fondo, procediéndose a extinguir definitivamente el mismo a tal fecha

Prelación de Pagos: Los recursos disponibles de aplicación en cualquier Fecha de Pago distinta de la Fecha de Liquidación Anticipada del Fondo a los distintos conceptos, estableciéndose como Orden de Prelación en caso de insuficiencia de fondos, el orden enumerado en el Resumen de Condiciones Generales del Folleto de Emisión (el "Orden de Prelación de Pagos") y por orden de prelación de pagos de liquidación el descrito en el mencionado Resumen de Condiciones Generales del Folleto de Emisión (el "Orden de Prelación de Pagos de Liquidación").

2. Bases de presentación de los estados financieros de liquidación

a) Imagen fiel

Los estados financieros de liquidación comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y las notas a los estados financieros de liquidación. Los estados financieros de liquidación se han preparado a partir de los registros contables que del Fondo mantiene su Sociedad Gestora y se formulan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Fondo, que es el establecido en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de forma que muestran la imagen fiel de la situación financiera del Fondo al 14 de noviembre 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.

Tal y como se indica en la Nota 1.b, con el objeto de representar la imagen fiel de las operaciones tendentes a realizar el activo, cancelar las deudas y, en su caso, repartir a los tenedores de pagarés el remanente resultante, los Administradores de la Sociedad Gestora no han aplicado el principio de empresa en funcionamiento para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024. Los estados financieros de liquidación correspondientes al periodo comprendido entre 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024 han sido preparados de acuerdo con la Resolución del 18 de octubre de 2013 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. Los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo estiman que, en el supuesto de haber aplicado el principio de empresa en funcionamiento, no se hubieran producido diferencias significativas.

Los estados financieros de liquidación del Fondo han sido formulados por los Administradores de su Sociedad Gestora, en su reunión celebrada el 17 de marzo de 2024 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 estos estados financieros de liquidación 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 los estados financieros de liquidación. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 3.

En la elaboración de los estados financieros de liquidación 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.b y 4), al valor razonable de determinados instrumentos financieros (véanse Nota 3.b) y a la cancelación anticipada, en su caso.

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 los presentes Estados Financieros de Liquidación, además de las cifras del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024, las correspondientes al ejercicio anterior. La información contenida en estas notas a los estados financieros de liquidación referida al ejercicio 2023 se presenta exclusivamente, a efectos comparativos y, por consiguiente, no constituye los estados financieros de liquidación del Fondo del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024.

La información correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024 se ha elaborado sin aplicar el principio de empresa en liquidación, tal y como se menciona en las Notas 1.b y 2.a. No obstante, los Administradores de la Sociedad Gestora confirman que la no aplicación de dicho principio no ha producido diferencias significativas en la comparación de las cifras.

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 las notas a los estados financieros de liquidación.

f) Elementos recogidos en varias partidas

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

g) Corrección de errores

En la elaboración de estos Estados Financieros de Liquidación 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 periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 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) Hechos posteriores

Con posterioridad al 14 de noviembre de 2024 y hasta la formulación de estos estados financieros de liquidación, no se ha producido ningún hecho significativo no descrito en las restantes notas explicativas a los estados financieros de liquidación que tenga un efecto significativo en las mismas.

3. Normas de registro y valoración

En la elaboración de los estados financieros de liquidación del Fondo, correspondientes el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 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, de la CNMV, y sus modificaciones posteriores.

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

i. Definición

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

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

ii. Clasificación de los activos financieros

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

- Activos titulizados: incluye los activos cedidos al Fondo como consecuencia del proceso de titulización, atendiendo a su naturaleza.
- 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 clasifican, 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 ineffectividad o por cualquier otra causa, no cumple los requisitos indicados anteriormente, a efectos contables, dicho derivado pasa a ser considerado como un “derivado de negociación”.

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

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

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

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

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

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

iv. Registro de resultados

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

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

v. *Valor razonable de los activos y pasivos financieros*

Dada la naturaleza y composición de los activos y pasivos financieros del Fondo, excluidos los derivados financieros cuya descripción se detalla en el apartado iii. de esta Nota, los vencimientos residuales de aquellos activos y pasivos financieros remunerados, en su caso, a tipo fijo, así como la desviación porcentual existente con respecto a los tipos de interés actuales de mercado, y las correcciones valorativas registradas, el valor razonable de los activos y de los pasivos financieros del Fondo al 14 de noviembre de 2024 y al 31 de diciembre de 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 el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024 y el ejercicio 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 asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias, respectivamente, en función de su periodo de devengo, por aplicación del método del tipo de interés efectivo, a excepción de los intereses correspondientes a inversiones dudosas, morosas o en litigio, que se registran en el momento efectivo del cobro.

ii. Ingresos y gastos no financieros

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

iii. Comisiones, honorarios y conceptos asimilados

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

- Las comisiones variables vinculadas al servicio de intermediación financiera por parte de la Entidad Cedente se describen en el apartado f. de esta Nota.
- Los que tienen su origen en transacciones o servicios, tales como los prestados por la Sociedad Gestora, que se prolongan en el tiempo, se difieren durante la vida de tales transacciones o servicios.
- Los que surgen en la prestación de un servicio que se ejecuta en un acto singular, se reconocen cuando se realiza el acto singular que los origina.
- Los vinculados a activos y pasivos financieros valorados a su valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, se reconocen en el momento de su cobro.

f) Remuneración variable

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

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

g) Repercusión de pérdidas

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

h) Impuesto sobre Beneficios

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

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

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

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

Dado que en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024 y el ejercicio 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 14 de noviembre de 2024 y al 31 de diciembre de 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.

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

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

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

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

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

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

l) Compensación de saldos

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

m) Estados de flujos de efectivo

En 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; entendiéndose 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 activo de los balances.

n) Estados de ingresos y gastos reconocidos

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

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

- a) Los ingresos y gastos que, según lo requerido por las normas de valoración, deban imputarse directamente al pasivo del balance.
- b) Las transferencias realizadas, en su caso, a la cuenta de pérdidas y ganancias, según lo dispuesto en las normas de valoración adoptadas.
- c) El efecto impositivo correspondiente, en su caso, a los apartados a) y b) anteriores.
- d) El importe neto repercutido en el periodo a las cuentas correspondientes de pasivo, de forma que el total de ingresos y gastos reconocidos sea nulo.

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

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

4. Activos titulizados

Los Activos titulizados que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió en virtud de la escritura de fecha 17 de noviembre de 2004, integran:

1. Activos titulizados derivados de préstamos hipotecarios por un importe inicial de 739.653.255,83 euros, instrumentados 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.
2. Activos titulizados derivados de préstamos hipotecarios por importe inicial de 65.573.920 euros, instrumentados mediante certificados de transmisión de hipoteca suscritos por el Fondo, cuyo saldo nominal pendiente excede, a la fecha de emisión de los certificados de transmisión de hipoteca, del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente préstamo hipotecario. El saldo nominal pendiente de estos préstamos hipotecarios en ningún caso excede del 100% del valor de tasación de las fincas hipotecadas.
3. Activos titulizados derivados de préstamos personales por importe inicial de 44.772.981,10 euros, cuya finalidad es financiar la parte que exceda del 80% de valor de tasación de las viviendas hipotecadas, siendo, en consecuencia, complementarios a los préstamos hipotecarios y, por tanto, formalizados en la misma fecha.

El movimiento del saldo de Activos titulizados, incluyendo activos dudosos y no dudosos, (sin tener en cuenta correcciones de valor) se muestra a continuación:

	Miles de euros		
	Activos titulizados		
	Activo No Corriente	Activo Corriente	Total
Saldos al 1 de enero de 2023	80.403	19.022	99.425
Amortizaciones	-	(17.694)	(17.694)
Traspaso a activo corriente	(80.403)	80.403	-
Saldos al 31 de diciembre de 2023 (*)	-	81.731	81.731
Amortizaciones	-	(9.962)	(9.962)
Recompra entidad cedente	-	(71.769)	(71.769)
Saldos al 14 de noviembre de 2024	-	-	-

(*) Incluye 279 mil de euros en concepto de intereses devengados por activos dudosos al 31 de diciembre de 2023.

Al 14 de noviembre de 2024 existían Activos titulizados corrientes clasificados como “Activos dudosos” por importe de cero miles de euros (7.947 miles de euros clasificados como “Activos dudosos” corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2023).

Durante el ejercicio 2023 la tasa de amortización anticipada de los Activos titulizados ha sido del 7,74%.

El tipo de interés nominal anual medio ponderado de la cartera de Activos titulizados durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024 ha sido del 4,68% (4,46% en el ejercicio 2023), siendo el tipo nominal máximo 9,66% y mínimo 0,19% (9,66% y mínimo 0,19%, respectivamente durante el ejercicio 2023). El importe devengado en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024 por este concepto ha ascendido a 2.673 miles de euros (3.190 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 no hay importe correspondiente a “Intereses y gastos devengados no vencidos”, registrados en el epígrafe “Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados” del balance al 14 de noviembre de 2024 y habiendo registrados 533 miles de euros al 31 de diciembre de 2023 por dicho concepto.

Con fecha 20 de marzo de 2024 se produjo la liquidación anticipada de la totalidad de activos titulizados del Fondo (véase Nota 1.b).

El desglose por vencimientos de los Activos titulizados, en función del vencimiento final de las operaciones (vida residual del principal pendiente de los activos titulizados), al 14 de noviembre de 2024 y 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						Total
	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	
Activos titulizados	-	-	-	-	-	-	-

	Miles de euros						Total
	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	
Activos titulizados	268	161	220	3.021	54.431	23.351	81.452

El desglose por vencimientos de los Activos titulizados, al 14 de noviembre de 2024 y 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						Total
	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	
Activos titulizados	-	-	-	-	-	-	-

	Miles de euros						Total
	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	
Activos titulizados	73.784	-	-	-	-	-	73.784

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 14 de noviembre de 2024 y al 31 de diciembre de 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 (*)	-	40
Con antigüedad superior a tres meses (**)	-	3.711
	-	3.751
Intereses vencidos y no cobrados:		
Con antigüedad de hasta tres meses (***)	-	19
Con antigüedad superior a tres meses (****)	-	279
	-	298
	-	4.049

(*) Se incluyen dentro del epígrafe "Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados – Préstamos a PYMES" del activo corriente del balance.

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

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

(****) Se incluyen dentro del epígrafe "Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados – Intereses vencidos e impagados - intereses" del activo del balance.

Los importes impagados de los activos correspondientes a principal e intereses producidos al 31 de diciembre 2023 ascienden a un total de 239 miles de euros.

Adicionalmente, al 14 de noviembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 no había activos clasificados como dudosos por efecto arrastre de cuotas no vencidas, que figuren registrados en el epígrafe “Activos financieros a largo plazo - Activos titulizados - Activos dudosos” del activo no corriente del balance.

A continuación, se muestra el movimiento que se ha producido, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024 y el ejercicio 2023, en el saldo de Activos dudosos:

	Miles de euros	
	2024	2023
SalDOS al inicio del ejercicio	7.947	8.048
Entradas (o recuperaciones) de activos dudosos durante el ejercicio	(7.704)	3.636
Reclasificación a fallidos (datos de baja del balance)	-	-
Recuperación de dudosos (efectivo y efecto arrastre)	-	(3.284)
Recuperación mediante adjudicación	(243)	(453)
SalDOS al cierre del ejercicio	-	7.947

A continuación, se muestra el movimiento que se ha producido, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024 y el ejercicio 2023, en el saldo de las correcciones de valor por deterioro de los Activos titulizados, procedente en su totalidad de la aplicación del calendario de morosidad:

	Miles de euros	
	2024	2023
SalDOS al inicio del ejercicio	(505)	(590)
Dotaciones con (cargo)/abono a los resultados	505	85
Utilizaciones	-	-
SalDOS al cierre del ejercicio	-	(505)

A continuación, se muestra el movimiento que se ha producido, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024 y el ejercicio 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	(9)	(9)
Incremento de fallidos	-	-
Recuperación de fallidos	1	-
Recompra de entidad cedente	8	-
SalDOS al cierre del ejercicio	-	(9)

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 el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024 y el ejercicio 2023 se muestra a continuación:

	Miles de euros	
	2024	2023
Valor en libros		
Saldos al inicio del ejercicio	-	-
Adiciones	243	453
Retiros	(243)	(453)
Saldos al cierre del ejercicio	-	-
Pérdidas por deterioro de activos		
Saldos al inicio del ejercicio	-	-
Dotaciones netas con cargo a resultados	-	-
Saldos al cierre del ejercicio	-	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta, neto	-	-

Las ventas de activos adjudicados llevadas a cabo por el Fondo durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024, han originado unas ganancias que ascienden a 205 miles de euros (266 miles de euros de ganancias en el ejercicio 2023) y unas pérdidas de cero miles de euros (31 miles de pérdidas en el ejercicio 2023) que se incluyen en el epígrafe “Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no corrientes mantenidos para la venta” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

El coste medio de adjudicación al cierre del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024 y el ejercicio 2023 ha sido de 0,00%.

Al 14 de noviembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 no existe stock de ningún inmueble.

6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes – Tesorería

Cuenta de Tesorería

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

En virtud del contrato de reinversión 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.

Al 14 de noviembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, la calificación crediticia de dicha entidad cumplía lo indicado anteriormente.

La rentabilidad media de la cuenta corriente mantenida por el Fondo en Banco Santander, S.A., durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024 y el ejercicio 2023, ha sido del 3,77% y 4,52% anual, respectivamente. Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024, se han devengado intereses por importe de 430 miles de euros (546 miles durante el ejercicio 2023) quedando 0 miles de euros recogidos en el epígrafe "Ajustes por periodificaciones - Otros" del activo del balance recoge, en concepto de intereses devengados y no cobrados asociados a las cuentas corrientes del Fondo (36 miles de euros durante el ejercicio 2023).

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 12.750 miles de euros. El Fondo de Reserva irá decreciendo trimestralmente en cada fecha de pago una vez alcance el 3% del saldo vivo de los activos titulizados. A partir de este momento el Fondo de Reserva alcanzará la mayor de las siguientes cantidades y permanecerá constante:

- 3% del saldo vivo de los derechos de crédito, o
- dependiendo de la morosidad de los derechos de crédito: por un importe del 0,4% y 0,7% del importe inicial de los activos titulizados, en caso de que el saldo vivo de los activos titulizados con morosidad igual o superior a 90 días sea inferior al 0,75% del saldo vivo de los mismos, o cuando permanezcan entre el 0,75% y el 1,25%, respectivamente.

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 periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024, así como el saldo de la cuenta de tesorería en cada una de esas fechas, se muestran a continuación:

	Miles de euros		
	Fondo de Reserva requerido	Fondo de Reserva Dotado	Saldo de Tesorería en cada fecha de pago
Saldos al 31 de diciembre de 2023	12.750	12.750	13.107
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.03.24	12.750	12.750	16.736
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 17.06.24	12.750	12.750	17.100
Saldos al 14 de noviembre de 2024	-	-	-

El importe del Fondo de Reserva dotado y requerido en cada una de las fechas de pago durante el ejercicio 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 2022	12.750	12.750	13.235
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.03.23	12.750	12.750	17.729
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.06.23	12.750	12.750	18.332
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.09.23	12.750	12.750	18.589
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.12.23	12.750	12.750	18.110
Saldos al 31 de diciembre de 2023	12.750	12.750	13.107

7. Obligaciones y otros valores emitidos

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de Bonos por un valor total de 850.000 miles de euros, integrados por 8.500 Bonos de 100 miles euros de valor nominal cada uno, divididos en tres series, que tienen las siguientes características:

Concepto	Serie A	Serie B	Serie C
Importe nominal de la Emisión (miles de euros)	821.100	6.000	22.900
Importe nominal unitario (miles de euros)	100	100	100
Número de Bonos	8.211	60	229
Tipo de interés nominal	Euribor 3m + 0,14%	Euribor 3m + 0,33%	Euribor 3m + 0,75%
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	AAA	A	BBB
Actuales: S&P	A+	AA	AAA

El movimiento que se ha producido en el saldo de los Bonos de Titulización de Activos durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024 y el ejercicio 2023 ha sido el siguiente:

	Miles de euros							
	Serie A		Serie B		Serie C		Total	
	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente						
Saldos al 31 de diciembre de 2022	52.208	14.258	6.000	-	22.900	-	81.108	14.258
Amortización 15.03.23	-	(4.054)	-	-	-	-	-	(4.054)
Amortización 15.06.23	-	(4.049)	-	-	-	-	-	(4.049)
Amortización 15.09.23	-	(4.545)	-	-	-	-	-	(4.545)
Amortización 15.12.23	-	(4.122)	-	-	-	-	-	(4.122)
Trasposos	(52.208)	52.208	(6.000)	6.000	(22.900)	22.900	(81.108)	81.108
Saldos al 31 de diciembre de 2023	-	49.696	-	6.000	-	22.900	-	78.596
Amortización 15.03.23	-	(3.717)	-	-	-	-	-	(3.717)
Amortización 17.06.23	-	(3.017)	-	-	-	-	-	(3.017)
Pago por extinción	-	(42.962)	-	(6.000)	-	(22.900)	-	(71.862)
Saldos al 14 de noviembre de 2024	-	-	-	-	-	-	-	-

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 15 de septiembre de 2041. No obstante, la Sociedad Gestora podrá proceder a liquidar de forma anticipada el Fondo y, con ello, los bonos, entre otros, en los siguientes supuestos:

1. Cuando, de acuerdo con lo previsto en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial y en la Escritura de Constitución, el saldo vivo pendiente de los Activos titulizados sea inferior al 10% del saldo inicial de acuerdo con lo indicado en la Nota 4.
2. 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.

Con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de las participaciones hipotecarias titulizadas 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: 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 1,4% 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.

1. En la fecha de pago en que la relación anterior sea igual o mayor al 1,4%, 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 1,4%.

- 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 5,4% 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 series A y B, de modo que la relación entre los saldos pendientes de pago de los bonos de las series B y C sean, en todo caso, un 1,4% y 5,4% del total de la emisión, respectivamente.

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:

- 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.
- Que exista un déficit de amortización superior al 100% del importe de los bonos de la serie C.
- Que el importe disponible del Fondo de Reserva fuese inferior al importe requerido.
- Que el saldo vivo de los activos titulizados pendientes de amortización sea inferior al 10% del saldo vivo inicial.

En estos supuestos, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada a la amortización de los bonos de la serie A.

Tal y como se menciona en la Nota 1.b, los Administradores de la Sociedad Gestora han procedido a la liquidación anticipada y extinción del Fondo en el ejercicio 2024.

El desglose por vencimientos previstos de las series de Bonos, al 14 de noviembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, teniendo en cuenta el calendario de amortización de las operaciones y las amortizaciones anticipadas estimadas se muestra a continuación:

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

	Miles de euros						Total
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 año	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	
Principal	78.596	-	-	-	-	-	78.596

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 periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024, ha sido del 4,18% (4,25% durante el ejercicio 2023), siendo el tipo de interés máximo el 4,47% y el mínimo el 3,86% (4,68% y 4,07%, respectivamente durante el ejercicio 2023). Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización por importe de 2.264 miles de euros (3.101 miles de euros en el ejercicio 2023), de los que cero miles de euros se encuentran pendientes de pago al 14 de noviembre de 2024 (158 miles de euros por concepto en 2023), estando registrados en el epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables - Intereses y gastos devengados no vencidos" del pasivo corriente del balance.

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024 y el ejercicio 2023 no se han producido impagos de principal ni de intereses de los Bonos de Titulización de Activos.

Al 31 de diciembre de 2023 se encuentran pendientes de pago 39 miles de euros correspondientes a intereses retenidos de los Bonos, registrados en el epígrafe "Otros pasivos financieros – Acreedores y Otras Cuentas a Pagar" del pasivo del balance.

8. Deudas con entidades de crédito

En la fecha de desembolso, 17 de noviembre de 2004, el Fondo recibió un préstamo subordinado de Banco Santander, S.A y Union de Crédit pour le Batiment, S.A. (participada al 99,93% Paribas), al 50% cada uno en su posición acreedora, por un importe inicial de 13.625 miles de euros.

El préstamo subordinado está destinado a:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulización.
2. Financiar parcialmente la adquisición de los Activos titulizados por el Fondo.
3. Cubrir una cantidad igual a la diferencia que se genera 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 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).

Este préstamo devenga un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de añadir un 0,60% al Euribor a tres meses durante el trimestre inmediatamente anterior a cada fecha de pago. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024 se ha producido la amortización del préstamo subordinado por un importe de 12.751 miles de euros, quedando totalmente amortizado. Durante el ejercicio 2023 no se produjeron amortizaciones del préstamo subordinado.

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024 se han devengado intereses de dichos préstamos por importe de 408 miles de euros (490 miles de euros durante el ejercicio 2023) de los que cero miles de euros se encuentran pendientes de pago al 14 de noviembre de 2024 (28 miles de euros 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 14 de noviembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Comisiones	-	3.324
Sociedad Gestora	-	3
Administrador	-	1
Agente financiero	-	-
Variable – realizada	-	4.339
Corrección de valor por repercusión de pérdidas (*)	-	(1.019)
Otras comisiones	-	-
Otros	-	25
Saldo al cierre del ejercicio	-	3.349

(*) 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 el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre y el ejercicio 2023, el movimiento de este epígrafe, tanto por devengo como por pagos realizados, sin considerar el saldo de la cuenta “Otros”, 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	3	1	-	4.339	-
Importes devengados durante el ejercicio 2023	68	24	-	1.349	(1.019)
Pagos realizados el 15.03.2023	(17)	(6)	-	(245)	-
Pagos realizados el 15.06.2023	(17)	(6)	-	(622)	-
Pagos realizados el 15.09.2023	(17)	(6)	-	(281)	-
Pagos realizados el 15.12.2023	(17)	(6)	-	(201)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2023	3	1	-	4.339	(1.019)
Importes devengados durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024	49	17	-	1.282	(365)
Pagos realizados el 15.03.2024	(17)	(6)	-	(225)	-
Pagos realizados el 17.06.2024	(17)	(6)	-	(321)	-
Trasposos repercusión de pérdidas				(1.384)	1.384
Pago por extinción	(18)	(6)	-	(3.691)	-
Saldos al 14 de noviembre de 2024	-	-	-	-	-

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 0,026% 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 48.750 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

Los honorarios de auditoría del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024 ascienden a 8 mil euros (8 mil euros en el ejercicio 2023). En el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024 y el ejercicio 2023 PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. no ha prestado otros servicios distintos a los de auditoría.

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

Al 14 de noviembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales. Asimismo, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024 y el ejercicio 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 14 de noviembre y al 31 de diciembre de 2023 como los pagos realizados a dichos proveedores durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024 y el ejercicio 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 los estados financieros de liquidación.

Según se indica en la Nota 3.h, en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024 y en el ejercicio 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.

Al 14 de noviembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, como consecuencia del proceso de liquidación y extinción del Fondo descrito en la Nota 1, el Fondo no presenta exposición del riesgo de crédito.

Tal y como se indica en la Nota 1, con fecha 16 de septiembre de 2024, se produjo la recompra íntegra de los activos titulizados por parte del Cedente, por este acto la Sociedad Gestora en nombre y representación del Fondo, cede y transfiere al Cedente, la totalidad de los activos de la Serie que figuraban en el activo del Fondo.

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.

3. Riesgo de Mercado

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.

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.

13. Liquidaciones intermedias

A continuación, se detallan los cobros y pagos realizados por el Fondo durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024 y el ejercicio 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	9.386	700.645	7.856	691.259
Cobros por amortizaciones anticipadas	71.769	143.165	9.518	71.396
Cobros por intereses ordinarios	3.415	57.065	2.975	53.650
Cobros por intereses previamente impagados	-	-	-	-
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	-	-	-	-
Cobros por amortización de activos fallidos	-	-	-	-
Otros cobros en especie	-	110	109	110
Otros cobros en efectivo	913	13.958	1.137	13.045
Serías emitidas clasificadas en el Pasivo:				
Pagos por amortización ordinaria (Serie A)	(6.734)	(778.136)	(16.770)	(771.402)
Pagos por amortización ordinaria (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por amortización ordinaria (Serie C)	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios (Serie A)	(1.420)	(87.376)	(1.897)	(85.956)
Pagos por intereses ordinarios (Serie B)	(192)	(1.811)	(203)	(1.619)
Pagos por intereses ordinarios (Serie C)	(809)	(8.748)	(870)	(7.939)
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie A)	(42.962)	(42.962)	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie B)	(6.000)	(6.000)	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie C)	(22.900)	(22.900)	-	-
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	(12.751)	(12.751)	-	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	(436)	(2.754)	(478)	(2.318)
Otros pagos del período	(4.347)	(44.993)	(1.505)	(40.646)

(*) Adicionalmente, a 14 de noviembre de 2024 no hay registrados en balance retenciones de intereses (39 miles de euros en concepto de retención de intereses a 31 de diciembre de 2023).

Los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han formulado los presentes estados financieros de liquidación 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
Tipo de interés medio de la cartera	-	1,96%
Tasa de amortización anticipada (hipótesis)	-	9,21%
Tasa de fallidos (hipótesis)	-	0,84%
Tasa de recuperación de fallidos (hipótesis)	-	-
Tasa de morosidad (hipótesis)	-	6,81%
Loan to value medio	-	52,79
Vida media de los activos	-	16,70
Fecha de liquidación anticipada del fondo (hipótesis)	-	15/12/2021

A continuación, se desglosa, por fechas de pago, los pagos realizados a los pasivos del Fondo en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024 (importes en euros):

APLICACIÓN 2024	15/03/2024	17/06/2024
GASTOS CORRIENTES	29.529,89	242,00
COMISIÓN GESTIÓN	17.440,31	17.440,31
INTERESES DE BTA'S SERIE A	510.642,09	489.868,26
INTERESES DE BTA'S SERIE B	64.534,20	66.896,40
INTERESES DE BTA'S SERIE C	270.618,46	280.435,69
AMORTIZ. BTA'S SERIE A	3.716.791,26	3.016.639,29
INTERESES PTO SUBORD. SANTANDER	72.922,91	75.576,66
INTERESES PTO SUBORD. UCB	72.922,91	75.576,66
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN UCB	6.000,00	6.000,00
COMISIÓN VARIABLE	224.706,06	321.407,59

A continuación, se desglosa, por fechas de pago, los pagos realizados a los pasivos del Fondo en el ejercicio 2023 (importes en euros):

APLICACIÓN 2023	15/03/2023	15/06/2023	15/09/2023	15/12/2023
GASTOS CORRIENTES	14.343,98	10.130,12	-	363,00
COMISIÓN GESTIÓN	16.867,50	16.867,50	16.867,50	16.867,50
PAGO SWAP	-	-	-	-
COBRO SWAP	-	-	-	-
INTERESES DE BTA'S SERIE A	363.254,64	493.973,76	546.770,49	542.090,22
INTERESES DE BTA'S SERIE B	35.640,00	50.400,60	59.125,00	63.231,00
INTERESES DE BTA'S SERIE C	160.071,00	216.940,86	250.242,04	265.985,79
AMORTIZ. BTA'S SERIE A	4.054.427,58	4.049.172,54	4.544.049,51	4.122.086,22
INTERESES PTO SUBORD. SANTANDER	42.173,18	57.952,97	67.233,49	71.633,66
INTERESES PTO SUBORD. UCB	42.173,18	57.952,97	67.233,49	71.633,66
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN UCB	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
COMISIÓN VARIABLE	245.323,90	621.743,07	281.356,97	200.861,05

FONDO DE TITULIZACIÓN, U.C.I. 11 (Fondo liquidado y extinguido)

Anexo I de las notas a los estados financieros de liquidación

El balance de situación inmediatamente anterior a la fecha en la que se decidió la liquidación es como sigue:

ACTIVO	09/09/2024	PASIVO	09/09/2024
ACTIVO NO CORRIENTE	-	PASIVO NO CORRIENTE	-
Activos financieros a largo plazo	-	Provisiones a largo plazo	-
Activos Titulizados	-	Provisión por garantías financieras	-
Participaciones hipotecarias	-	Provisión por margen de intermediación	-
Certificados de transmisión hipotecaria	-	Otras provisiones	-
Préstamos hipotecarios	-	Pasivos financieros a largo plazo	-
Cédulas hipotecarias	-	Obligaciones y otros valores emitidos	-
Préstamos a promotores	-	Series no subordinadas	-
Préstamos a PYMES	-	Series subordinadas	-
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	-
Deuda subordinada	-	Préstamo subordinado	-
Créditos AAPP	-	Crédito línea de liquidez dispuesta	-
Préstamo consumo	-	Otras deudas con entidades de crédito	-
Préstamo automoción	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	-
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	-	Intereses y gastos devengados no vencidos	-
Cuentas a cobrar	-	Ajustes por operaciones de cobertura	-
Activos titulizados futuros	-	Derivados	-
Bonos de titulización	-	Derivados de cobertura	-
Cédulas internacionalización	-	Derivados de negociación	-
Otros	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	Otros pasivos financieros	-
Activos dudosos - principal -	-	Garantías financieras	-
Activos dudosos - interés y otros -	-	Otros	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	-
Ajustes por operaciones de cobertura	-	Pasivos por impuesto diferido	-
Derivados	-		
Derivados de cobertura	-		
Derivados de negociación	-		
Otros activos financieros	-		
Valores representativos de deuda	-		
Instrumentos de patrimonio	-		
Garantías financieras	-		
Otros	-		
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	-		
Pro-memoria: cedidos, pignorados o gravados engarantía	-		
Activos por impuesto diferido	-		
Otros activos no corrientes	-		
ACTIVO CORRIENTE	88.805	PASIVO CORRIENTE	88.805
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	-
Activos financieros a corto plazo	72.243	Provisiones a corto plazo	-
Activos Titulizados	72.243	Provisión garantías financieras	-
Participaciones hipotecarias	53.897	Provisión por margen de intermediación	-
Certificados de transmisión hipotecaria	8.833	Otras provisiones	-
Préstamos hipotecarios	-	Pasivos financieros a corto plazo	85.347
Cédulas hipotecarias	-	Obligaciones y otros valores emitidos	72.480
Préstamos a promotores	-	Series no subordinadas	42.963
Préstamos a PYMES	-	Series subordinadas	28.900
Préstamos a empresas	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	-
Préstamos corporativos	-	Intereses y gastos devengados no vencidos	617
Cédulas territoriales	-	Intereses vencidos e impagados	-
Bonos de tesorería	-	Ajustes por operaciones de cobertura	-
Deuda subordinada	-	Deudas con entidades de crédito	12.867
Créditos AAPP	-	Préstamo subordinado	-
Préstamo consumo	-	Crédito línea de liquidez dispuesta	12.751
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	116
Activos titulizados futuros	-	Intereses vencidos e impagados	-
Bonos de titulización	-	Ajustes por operaciones de cobertura	-
Cédulas internacionalización	-	Derivados	-
Otros	3.028	Derivados de cobertura	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	564	Derivados de negociación	-
Intereses vencidos e impagados	57	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	-
Activos dudosos - principal	6.010	Otros pasivos financieros	-
Activos dudosos - intereses	257	Acreedores y otras cuentas a pagar	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(403)	Garantías financieras	-
Ajustes por operaciones de cobertura	-	Otros	-
Derivados	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	-
Derivados de cobertura	-	Ajustes por periodificaciones	3.458
Derivados de negociación	-	Comisiones	3.454
Otros activos financieros	-	Comisión Sociedad Gestora	15
Valores representativos de deuda	-	Comisión administrador	5
Instrumentos de patrimonio	-	Comisión agente financiero/pagos	-
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	Comisión variable	3.593
Garantías financieras	-	Otras comisiones del cedente	-
Otros	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	(159)
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	-	Otras comisiones	-
Pro-memoria: cedidos, pignorados o gravados en garantía	-	Otros	4
Ajustes por periodificaciones	-		
Comisiones	-		
Otros	-		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	16.562	AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	-
Tesorería	16.562	Activos financieros disponible para la venta	-
Otros activos líquidos equivalentes	-	Coberturas de flujos de efectivo	-
		Otros ingresos/ganancias y gastos/perdidas reconocidos	-
TOTAL ACTIVO	88.805	TOTAL PASIVO	88.805

FONDO DE TITULIZACIÓN, U.C.I. 11 (Fondo liquidado y extinguido)

Anexo II de las notas a los estados financieros de liquidación

El Estado de Flujos de Efectivo de periodo comprendido entre la fecha inmediatamente anterior a la fecha de liquidación del Fondo y el 31 de diciembre de 2024 es como sigue:

	2024
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(3.684)
Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	37
Intereses cobrados de los activos titulizados	849
Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos	(708)
Cobros por operaciones de derivados de cobertura	-
Pagos por operaciones de derivados de cobertura.	-
Intereses cobrados de inversiones financieras	-
Intereses pagados por deudas con entidades de crédito	(139)
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	35
Comisiones y gastos por servicios financieros pagados	(3.721)
Comisión Sociedad Gestora	(17)
Comisión administrador	(6)
Comisión agente financiero/pagos	-
Comisión variable	(3.698)
Otras comisiones	-
Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación	-
Pagos por garantías financieras	-
Cobros por garantías financieras	-
Pagos por operaciones de derivados de negociación	-
Cobros por operaciones de derivados de negociación	-
Otros pagos de explotación	-
Otros cobros de explotación	-
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN/FINANCIACIÓN	(12.878)
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	(94)
Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados	-
Cobros por amortización anticipada de activos titulizados	71.769
Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados	-
Cobros por amortización de activos previamente clasificados como fallidos	-
Cobros netos procedentes de activos recibidos por ejecución de garantías	-
Pagos por amortización de obligaciones y otros valores emitidos	(71.863)
Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	(12.784)
Cobros por concesión de deudas con entidades de crédito	-
Pagos por amortización deudas con entidades de crédito	(12.751)
Pagos a Administraciones públicas	(31)
Otros cobros y pagos	(2)
INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES	(16.562)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	16.562
Efectivo o equivalentes al final del periodo	-

Los Estados Financieros de Liquidación de **Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 11** (fondo liquidado y extinguido), anteriormente transcritos, correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2024 (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Flujos de Efectivo, Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos, Notas a los estados financieros de liquidación), contenidos en los precedentes folios numerados correlativamente de la página 1 a (ambas inclusive), han sido formulados 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. M^a José Olmedilla González

D. José García Cantera

D. Óscar Burgos Izquierdo

D. Iñaki Reyero Arregui

D^a. M^a José Olmedilla González

D. Javier Antón San Pablo

D^a. Catalina Mejía García

D. José Antonio Soler Ramos

D^a. Cristina Álvarez Álvarez