



Informe de Auditoría de BBVA RMBS 23, Fondo de Titulización

**(Junto con las cuentas anuales e informe de
gestión de BBVA RMBS 23, Fondo de
Titulización correspondientes al ejercicio
finalizado el 31.12.2025)**



KPMG Auditores, S.L.
Paseo de la Castellana, 259C
28046 Madrid

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

Al Consejo de Administración de Europea de Titulización, S.A.,
Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (la "Sociedad Gestora")

INFORME SOBRE LAS CUENTAS ANUALES

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de BBVA RMBS 23, Fondo de Titulización (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Deterioro de los activos titulizados

Véanse Notas 3 y 4 de las cuentas anuales

<i>Cuestión clave de la auditoría</i>	<i>Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría</i>
<p>La cartera de activos titulizados por importe de 4.672.612 miles de euros representa, a 31 de diciembre de 2025, la práctica totalidad del activo del Fondo a dicha fecha. El Fondo instrumenta dichos activos como colateral de los bonos de titulización emitidos. Dada la naturaleza y objeto específicos del Fondo, la amortización de los bonos en cada fecha de pago se determina en base a la disponibilidad de liquidez obtenida en función de los cobros de principal e intereses de los activos titulizados. Por tanto, a efectos de la amortización de los bonos, es necesario considerar cualquier corrección valorativa de los activos titulizados, basada en los criterios de estimación que se describen en las Notas 3 y 4 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas.</p> <p>La estimación del deterioro de los activos titulizados conlleva un elevado componente de juicio y dificultad técnica, especialmente en relación con la determinación de los parámetros a aplicar en el cálculo del deterioro. Por este motivo lo hemos considerado una cuestión clave de nuestra auditoría.</p>	<p>Nuestro enfoque de auditoría ha incluido tanto la evaluación de controles relevantes vinculados a los procesos de estimación del deterioro de los activos titulizados, como la realización de procedimientos sustantivos sobre dicha estimación.</p> <p>Nuestros procedimientos relativos al entorno de control aplicable a los activos titulizados se han centrado en la evaluación de las políticas contables y su coherencia con la regulación aplicable, el diseño del entorno de control, así como en su gestión en relación al cobro y seguimiento de dichos activos y sus colaterales.</p> <p>Nuestros procedimientos sustantivos en relación con la estimación del deterioro de los activos titulizados han consistido básicamente en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Solicitud de confirmación a la entidad cedente sobre la existencia de los activos titulizados. • Evaluación de la integridad y exactitud de los activos dudosos. • Recálculo del deterioro de acuerdo a la normativa aplicable (Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores). <p>Adicionalmente hemos evaluado si la información de las cuentas anuales en relación con la cartera de activos titulizados es adecuada de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.</p>

Gestión de tesorería Véanse Notas 6 y 7 de las cuentas anuales	
<i>Cuestión clave de la auditoría</i>	<i>Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría</i>
<p>De conformidad con la legislación vigente y con lo descrito en su folleto de emisión al momento de su constitución, se estiman los flujos de caja del Fondo de acuerdo a los cobros de principal e intereses de sus activos titulizados, así como también se estiman la amortización y pagos de los pasivos de acuerdo al orden de prelación de pagos establecido.</p> <p>Para cubrir las necesidades transitorias de liquidez derivadas de impagos o retrasos en los cobros previstos de los activos titulizados y siguiendo las condiciones y criterios de cálculo que deben regir su mantenimiento, se ha constituido un fondo de reserva, el cual en cada fecha de pago debe mantener un nivel mínimo requerido que depende de múltiples factores establecidos en el folleto de emisión y que al 31 de diciembre de 2025 está fijado en 272.500 miles de euros. El cumplimiento de este nivel es un indicador clave de la liquidez del Fondo y del cumplimiento de las estimaciones iniciales de los flujos de caja.</p> <p>Debido a la complejidad asociada a las estimaciones de los cobros de los activos titulizados y de las amortizaciones y pagos de los pasivos, la gestión de la tesorería del Fondo se ha considerado una cuestión clave de auditoría.</p>	<p>Nuestro enfoque de auditoría ha incluido tanto la evaluación de controles relevantes vinculados a los cobros y pagos estimados en el folleto de acuerdo con el orden de prelación de pagos, así como la realización de procedimientos sustantivos sobre el orden de prelación de pagos.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hemos obtenido un entendimiento de los procedimientos y criterios empleados por la Sociedad Gestora del Fondo para el cumplimiento del folleto de emisión del Fondo, al objeto de evaluar si dichos criterios son adecuados y se aplican de manera consistente. • Hemos revisado a 31 de diciembre de 2025 que la contabilidad del Fondo cumple con los supuestos establecidos en su folleto de emisión en relación con el orden de prelación de pagos establecido en el mismo. • En relación con el fondo de reserva, hemos evaluado el cumplimiento de las condiciones establecidas en el folleto de emisión del Fondo. Asimismo, hemos evaluado otros factores que pueden afectar a la liquidez del Fondo, tales como el nivel de morosidad, el nivel de adjudicados y las correcciones de valor por repercusiones de pérdidas (impagos de pasivos).

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025 cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas así como evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales _____

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

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales _____

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad Gestora en relación al Fondo.

- 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 en relación al Fondo.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores de la Sociedad Gestora, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora de BBVA RMBS 23, Fondo de Titulización en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación al Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

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



INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

Informe adicional de conformidad con el artículo 36 de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas _____

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional de conformidad con el artículo 36 de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas de fecha 22 de abril de 2026.

Periodo de contratación _____

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora celebrado el 17 de junio de 2025 nos nombró como auditores del Fondo por un periodo de un año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo del Consejo de Administración para el periodo de un año y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

KPMG Auditores, S.L.
Inscrito en el R.O.A.C. n.º S0702

Arturo López-Gamonal García-Morales
Inscrito en el R.O.A.C. n.º 23.901

22 de abril de 2026



KPMG AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/02414

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio 2025, junto
con el Informe de Auditoría Independiente

BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(Miles de Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2025	31/12/2024 (*)	PASIVO	Nota	31/12/2025	31/12/2024 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		4.540.536	5.000.134	PASIVO NO CORRIENTE		4.789.048	5.361.915
Activos financieros a largo plazo		4.540.536	5.000.134	Provisiones a largo plazo		-	-
Activos titulizados	4	4.493.745	5.000.134	Pasivos financieros a largo plazo	7	4.789.048	5.361.915
Participaciones hipotecarias		3.607.079	4.026.392	Obligaciones y otros valores negociables		4.516.193	5.020.491
Certificados de transmisión hipotecaria		882.179	973.031	Series no subordinadas		4.407.206	4.911.505
Préstamos hipotecarios		-	-	Series subordinadas		108.987	108.986
Cédulas hipotecarias		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Préstamos a promotores		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Préstamos a PYMES		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Préstamos a empresas		-	-	Deudas con entidades de crédito	8	272.855	272.855
Cédulas territoriales		-	-	Préstamo subordinado		272.855	272.855
Créditos AAPP		-	-	Crédito línea de liquidez dispuesta		-	-
Préstamos Consumo		-	-	Otras deudas con entidades de crédito		-	-
Préstamos automoción		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Cuentas a cobrar		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Bonos de titulización		-	-	Derivados	14	-	68.569
Otros		-	-	Derivados de cobertura		-	68.569
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Activos dudosos -principal-		4.577	736	Otros pasivos financieros		-	-
Activos dudosos -intereses-		-	-	Garantías financieras		-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(90)	(25)	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Ajustes por operaciones de cobertura		-	-	Otros		-	-
Derivados	14	46.791	-	Pasivos por impuesto diferido		-	-
Derivados de cobertura		46.791	-			-	-
Otros activos financieros		-	-	PASIVO CORRIENTE		224.278	224.361
Garantías financieras		-	-	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
Otros		-	-	Provisiones a corto plazo		-	-
Activos por impuesto diferido		-	-	Pasivos financieros a corto plazo		221.643	221.458
Otros activos no corrientes		-	-	Obligaciones y otros valores negociables	7	212.652	215.262
		-	-	Series no subordinadas		209.780	210.024
		-	-	Series subordinadas		-	-
ACTIVO CORRIENTE		519.158	521.490	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		2.872	5.238
Activos financieros a corto plazo		209.000	214.902	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Activos titulizados	4	178.867	181.548	Intereses vencidos e impagados		-	-
Participaciones hipotecarias		150.613	152.755	Deudas con entidades de crédito	8	162	505
Certificados de transmisión hipotecaria		27.266	27.669	Préstamo subordinado		-	237
Préstamos hipotecarios		-	-	Crédito línea de liquidez dispuesta		-	-
Cédulas hipotecarias		-	-	Otras deudas con entidades de crédito		-	-
Préstamos a promotores		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Préstamos a PYMES		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		162	268
Préstamos a empresas		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Cédulas territoriales		-	-	Intereses vencidos e impagados		-	-
Créditos AAPP		-	-	Derivados	14	8.829	5.593
Préstamos Consumo		-	-	Derivados de cobertura		8.829	5.593
Préstamos automoción		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)		-	-	Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas a cobrar		-	-	Acreeedores y otras cuentas a pagar	10	-	98
Bonos de titulización		-	-	Garantías financieras		-	98
Otros		-	-	Otros		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		476	617	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Intereses vencidos e impagados		322	489	Ajustes por periodificaciones	9	2.635	2.903
Activos dudosos -principal-		152	8	Comisiones		2.601	2.885
Activos dudosos -intereses-		41	11	Comisión sociedad gestora		9	11
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(3)	(1)	Comisión administrador		41	46
Ajustes por operaciones de cobertura		-	-	Comisión agente financiero/pagos		1	2
Derivados		-	-	Comisión variable		2.550	2.826
Derivados de cobertura		-	-	Otras comisiones del cedente		-	-
Otros activos financieros		30.133	33.354	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Deudores y otras cuentas a cobrar	5	30.133	33.354	Otras comisiones		-	-
Garantías financieras		-	-	Otros		34	18
Otros		-	-	AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	11	46.368	(64.652)
Ajustes por periodificaciones		4	4	Coberturas de flujos de efectivo	14	46.368	(64.652)
Comisiones		4	4	Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos		-	-
Otros		-	-			-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	310.154	306.584			-	-
Tesorería		310.154	306.584			-	-
Otros activos líquidos equivalentes		-	-			-	-
TOTAL ACTIVO		5.059.694	5.521.624	TOTAL PASIVO		5.059.694	5.521.624

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

Las Notas 1 a 16 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2025.

BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y AL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE EL 17 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

(Miles de Euros)

	Nota	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024 (*)
Intereses y rendimientos asimilados		160.960	110.772
Activos titulizados	4	152.738	104.176
Otros activos financieros	6	8.222	6.596
Intereses y cargas asimilados		(132.080)	(113.308)
Obligaciones y otros valores emitidos	7	(125.390)	(107.892)
Deudas con entidades de crédito	8	(6.647)	(5.391)
Otros pasivos financieros	7	(43)	(25)
Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)	14	3.918	22.071
MARGEN DE INTERESES		32.798	19.535
Resultado de operaciones financieras (neto)		-	-
Resultados de 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		(32.731)	(19.510)
Servicios exteriores	12	(89)	(47)
Servicios de profesionales independientes		(77)	(42)
Servicios bancarios y similares		-	-
Publicidad y propaganda		-	-
Otros servicios		(12)	(5)
Tributos		-	-
Otros gastos de gestión corriente	9	(32.642)	(19.463)
Comisión sociedad gestora		(325)	(178)
Comisión administrador		(498)	(291)
Comisión agente financiero/pagos		(48)	(26)
Comisión variable		(31.771)	(18.968)
Otras comisiones del cedente		-	-
Otros gastos		-	-
Deterioro de activos financieros (neto)		(67)	(25)
Deterioro neto de activos titulizados	4	(67)	(25)
Deterioro neto de otros activos financieros		-	-
Dotaciones a provisiones (neto)		-	-
Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta		-	-
Repercusión de pérdidas (ganancias)		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-	-
Impuesto sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		-	-

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

Las Notas 1 a 16 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025.

BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y AL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE EL 17 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**
(Miles de Euros)

	Nota	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(52)	1.781
Flujo de caja neto por intereses de las operaciones		32.945	19.007
Intereses cobrados de los activos titulizados	4	156.421	88.606
Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos	7	(127.757)	(102.653)
Cobros por operaciones de derivados de cobertura	14	159.428	119.390
Pagos por operaciones de derivados de cobertura	14	(156.616)	(87.809)
Intereses cobrados de otros activos financieros		-	-
Intereses pagados por deudas con entidades de crédito	8	(6.753)	(5.123)
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	6	8.222	6.596
Comisiones y gastos por servicios financieros pagados	9	(32.926)	(16.578)
Comisión sociedad gestora		(327)	(167)
Comisión administrador		(503)	(245)
Comisión agente financiero/pagos		(49)	(24)
Comisión variable		(32.047)	(16.142)
Otras comisiones		-	-
Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación		(71)	(648)
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		(71)	(648)
Otros cobros de explotación		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSIÓN/FINANCIACIÓN		3.622	304.803
Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización	1	-	5.450.001
Flujos de caja por adquisición de activos financieros	1	-	(5.449.992)
Flujos de caja netos por amortizaciones y procedentes de otros activos		3.858	31.703
Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados	4	172.772	83.138
Cobros por amortización anticipada de activos titulizados	4	332.651	166.065
Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados	4	3.116	1.300
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	7	(504.681)	(218.800)
Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo		(236)	273.091
Cobros por concesión de deudas con entidades de crédito	8	-	273.300
Pagos por amortización deudas con entidades de crédito	8	(236)	(208)
Pagos a Administraciones públicas		-	-
Otros cobros y pagos		-	(1)
INCREMENTO/DISMINUCIÓN DE EFECTIVO O EQUIVALENTES		3.570	306.584
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	6	306.584	-
Efectivo o equivalentes al final del periodo	6	310.154	306.584

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

Las Notas 1 a 16 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2025.

BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización

**ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y EL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE EL 17 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024 (*)
Activos financieros disponibles para la venta		
Ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta	-	-
Cobertura de los flujos de efectivo		
Ganancias (pérdidas) por valoración	114.938	(42.581)
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	114.938	(42.581)
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	(3.918)	(22.071)
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	(111.020)	64.652
Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables	-	-
Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos		
Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance en el periodo	-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	-	-

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

Las Notas 1 a 16 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2025.

BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización

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

1. Reseña del Fondo

BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización (en adelante el Fondo) se constituyó mediante escritura pública el 17 de junio de 2024, agrupando Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca por importe de 5.449.991 miles de euros. Con la misma fecha se procedió a la emisión de Bonos de Titulización, por importe de 5.450.000 miles de euros, siendo la fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los intereses de los Bonos el 20 de junio de 2024.

Con fecha 13 de junio de 2024, la Comisión Nacional del Mercado de Valores inscribió en sus registros el folleto informativo de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos.

El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado, carente de personalidad jurídica, que está integrado, en cuanto a su activo, por las Participaciones Hipotecarias y por los Certificados de Transmisión de Hipoteca, cuya emisión instrumenta la cesión de los derechos de crédito de los Préstamos Hipotecarios, que agrupa en el momento de constitución (o a lo largo de su vida en caso de sustitución), y la Cuenta de Tesorería (incluido el Fondo de Reserva), y en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización que emite, el Préstamo para Gastos Iniciales y el Préstamo Subordinado.

Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, tiene a su cargo la administración y representación legal del Fondo. Asimismo, de conformidad con la normativa legal aplicable, le corresponde en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y de los restantes acreedores del mismo. Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (en adelante la "Sociedad Gestora") figura inscrita en el registro especial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 2.

La gestión y administración de los Derechos de Crédito corresponde a la sociedad cedente de los mismos, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. (en adelante "BBVA"), (la "Entidad Cedente"). La Entidad Cedente no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación trimestral. Asimismo, la Entidad Cedente obtendrá una cantidad variable y subordinada que se devengará trimestralmente igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo. En el caso de que dicha diferencia entre los ingresos y gastos fuese negativa, se repercutirá de acuerdo a lo indicado en la Nota 3-g.

La entidad depositaria de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca es la Entidad Cedente.

La cuenta de tesorería del Fondo se deposita en BBVA, S.A. (véase Nota 6) y BBVA, S.A. concedió dos préstamos subordinados al Fondo (véase Nota 8). Adicionalmente, el Fondo tiene contratado un derivado de cobertura con BBVA, S.A. (véase Nota 14).

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

Con fecha 1 de mayo de 2016 entró en vigor la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los fondos de titulización, que desarrolla el contenido, forma y demás condiciones de elaboración y publicación de las obligaciones de información financiera y contable que establece la Ley 5/2015, de 27 de abril, derogando la Circular 2/2009 de 25 de marzo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

a) Imagen fiel

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

Las cuentas anuales del Fondo han sido formuladas y aprobadas por los Administradores de su Sociedad Gestora, en su reunión celebrada el 24 de marzo de 2026.

Considerando la magnitud de las cifras que aparecen en estas cuentas anuales, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han formulado las mismas incluyendo los valores expresados en miles de euros.

b) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

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

d) Comparación de la información

Los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en las presentes cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior tal y como se establece en el apartado 7 de la Norma 28ª de la Circular 2/2016, de 20 de abril, por lo que, la información contenida en esta memoria del periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre de 2024 se presenta exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2025.

e) Agrupación de partidas

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

f) Corrección de errores

En la elaboración de estas cuentas anuales no se ha puesto de manifiesto ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre de 2024.

g) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2025 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre de 2024.

h) 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.

i) Empresa en funcionamiento

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

j) Hechos posteriores

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

3. Normas de registro y valoración

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

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:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: este epígrafe incluye las cuentas corrientes mantenidas por el Fondo en instituciones financieras, para poder desarrollar su actividad, que incluyen, en su caso, el fondo de reserva mantenido por el Fondo para hacer frente a sus obligaciones de pago.
- Activos titulizados: incluye los activos cedidos al Fondo como consecuencia del proceso de titulización y se clasifican, a efectos de su valoración, como “Préstamos y partidas a cobrar”.
- Derivados de cobertura: incluye, en su caso, el valor razonable, a favor del Fondo, de los derivados designados como instrumentos de cobertura en coberturas contables.
- Deudores y otras cuentas a cobrar: recoge, en su caso, la totalidad de los activos titulizados y cuentas deudoras que por cualquier concepto, diferente de los anteriores, ostente el Fondo frente a terceros. La totalidad de los deudores se clasifican, a efectos de su valoración, como “Préstamos y partidas a cobrar”.

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 negociables: 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 de cobertura: incluye, en su caso, el valor razonable, en contra del Fondo, de los derivados designados como instrumentos de cobertura en coberturas contables.
- Acreedores y otras cuentas a pagar: recoge, en su caso, la totalidad de las cuentas a pagar y débitos, que no deban ser clasificados en otros epígrafes. Se clasifican, a efectos de su valoración, como “Débitos y partidas a pagar”.

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

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

ii. Reconocimiento y valoración de los pasivos financieros

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

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

iii. Operaciones de cobertura

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

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

1. Cubrir uno de los siguientes tipos de riesgo:
 - a. De variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos debidas a oscilaciones, entre otras, en el tipo de interés y/o tipo de cambio al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir (“cobertura de valores razonables”);
 - b. De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones altamente probables que se prevea llevar a cabo (“cobertura de flujos de efectivo”).
2. Eliminar eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura, lo que implica que:
 - a. En el momento de la contratación de la cobertura se espera que, en condiciones normales, ésta actúe con un alto grado de eficacia (“eficacia prospectiva”).
 - b. Exista una evidencia suficiente de que la cobertura fue realmente eficaz durante toda la vida del elemento o posición cubierto (“eficacia retrospectiva”).
3. Haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura siempre que esta forma sea coherente con la gestión de los riesgos propios que lleva a cabo el Fondo.

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

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

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

La eficacia de la cobertura de los derivados de cobertura queda establecida por medio de los análisis de efectividad realizados conforme a la metodología de comparación, para verificar que los cambios producidos por la variación en el valor razonable o en los flujos de efectivo entre el instrumento de cobertura y el elemento cubierto se mantiene en los parámetros razonables a lo largo de la vida de las operaciones, cumpliendo así las previsiones establecidas en el momento de la contratación.

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 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 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, el valor razonable de los activos y de los pasivos financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no difiere significativamente de sus correspondientes valores en libros a dichas fechas.

c) Deterioro del valor de los activos financieros*i. Definición*

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

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

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

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

De acuerdo con lo previsto en la Circular 2/2016, de 20 de abril, 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. En este sentido, la Sociedad Gestora del Fondo considera que la metodología más representativa para la estimación del deterioro de los activos financieros del Fondo teniendo en cuenta las características de dichos activos es la basada en la estimación de los porcentajes de deterioro, de acuerdo con la antigüedad de la deuda vencida e impagada y con el calendario previsto en la Norma 13ª de la Circular 2/2016, de 20 de abril de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

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) Periodificaciones (activo y pasivo)

En el caso del activo, corresponden, en su caso, a las comisiones pagadas por anticipado, en concepto de gestión del Fondo y de administración de los activos o de los bonos emitidos que estén pendientes de devengo.

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 (véase Nota 1). 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, 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.

Dado que en el ejercicio 2025 y el periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre de 2024 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios (véase Nota 13).

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.

La cuantificación y valoración de dichos activos y pasivos se realizará considerando los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa que esté vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o el pasivo.

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.

i) Transacciones en moneda extranjera

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

j) Baja del balance de los activos y pasivos financieros

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

k) Compensación de saldos

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

l) 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.

m) Estados de ingresos y gastos reconocidos

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

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

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

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

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

4. Activos titulizados

Los Derechos de Crédito que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió en virtud de la escritura de fecha 17 de junio de 2024 integran derechos de crédito procedentes de participaciones hipotecarias y de certificados de transmisión de hipoteca de titularidad de BBVA concedidos a personas físicas de nacionalidad española o extranjeros residentes en España con garantía de hipoteca inmobiliaria de primer rango, sobre viviendas terminadas situadas en España. La adquisición de los préstamos hipotecarios se instrumenta mediante participaciones hipotecarias y de certificados de transmisión de hipoteca suscritos por el Fondo, representando cada uno de ellos una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos en los que tienen su origen.

La cesión es plena e incondicional y se realiza por la totalidad del plazo remanente hasta el total vencimiento de los activos titulizados.

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

	Miles de Euros		
	Activos titulizados		
	Activo No Corriente	Activo Corriente	Total
Saldos a 17 de junio de 2024	5.449.991	-	5.449.991
Amortizaciones(**)	-	(269.389)	(269.389)
Traspaso a activo corriente	(449.832)	449.832	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024(*)	5.000.159	180.443	5.180.602
Amortizaciones(**)	-	(508.695)	(508.695)
Traspaso a activo corriente	(506.324)	506.324	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025 (*)	4.493.835	178.072	4.671.907

(*) Incluye 41 y 11 miles de euros en concepto de intereses devengados por activos dudosos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

(**) Incluye (30) miles de euros en concepto de variación de intereses devengados por activos dudosos del ejercicio 2025.

Al 31 de diciembre de 2025 existían activos titulizados clasificados como "Activos dudosos" por importe de 4.770 miles de euros (755 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

Durante el ejercicio 2025 la tasa de amortización anticipada de los activos titulizados ha sido del 6,64% (3,18% durante el periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre de 2024). Siendo la tasa de amortización anticipada el cociente entre el importe amortizado anticipadamente durante los últimos doce meses anteriores a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, y la diferencia entre el principal pendiente al inicio del periodo de los doce meses y el importe amortizado de forma ordinaria durante los últimos doce meses anteriores a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

El tipo de interés nominal anual medio ponderado de la cartera de activos titulizados durante el ejercicio 2025 es del 3,09% (3,62% durante el periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre de 2024), siendo el tipo nominal máximo 7,90% y el mínimo 0,10%. El importe devengado en el ejercicio 2025 por este concepto ha ascendido a 152.738 miles de euros (104.176 miles de euros en el periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre de 2024), que figuran registrados en el epígrafe "Intereses y rendimientos asimilados – activos titulizados" de la cuenta de pérdidas y ganancias, de los cuáles 27 miles de euros corresponden a intereses cobrados de activos titulizados que estaban clasificados como dudosos (2 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

El desglose por vencimientos de los activos titulizados, en función del vencimiento final de las operaciones, al 31 de diciembre de 2025, sin considerar, en su caso, las correcciones de valor por deterioro de activos, los intereses vencidos e impagados y los intereses devengados (incluidos los de activos dudosos que ascienden a 41 miles de euros al 31 de diciembre de 2025), 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	246	2.114	1.474	7.739	142.216	4.518.077	4.671.866

Por otro lado, el desglose por vencimientos de los activos titulizados, al 31 de diciembre de 2025, teniendo en cuenta el calendario de amortización de las operaciones, sin considerar, en su caso, el principal impagado, 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 4 años	Entre 4 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	
Activos titulizados	177.463	185.215	188.946	193.551	197.741	1.034.012	2.694.372	4.671.300

De acuerdo con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora podrá liquidar de forma anticipada el Fondo en el caso de que el importe del saldo de los activos titulizados pendientes de amortización sea inferior a 544.999 miles de euros, equivalente al 10% del activo inicial del Fondo. De acuerdo con la estimación de amortizaciones previstas indicadas anteriormente, los Administradores de la Sociedad Gestora estiman que no se procederá a la liquidación anticipada del Fondo en el ejercicio 2026.

Activos Impagados

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

	Miles de Euros	
	2025	2024
Cuotas de principal vencidas y no cobradas de activos titulizados:		
Con antigüedad de hasta tres meses (*)	414	367
Con antigüedad superior a tres meses (**)	152	8
	566	375
Intereses vencidos y no cobrados:		
Con antigüedad de hasta tres meses (****)	322	489
Con antigüedad superior a tres meses (***)	41	11
	363	500
	929	875

(*) Se incluyen dentro del epígrafe "Activos titulizados" 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 – Activos dudosos – intereses" del activo del balance. Adicionalmente, se encuentran 68 y 7 miles de euros en concepto de intereses vencidos y no cobrados devengados a partir del cuarto mes desde la fecha del primer impago de su entrada en dudosos que se registran en cuentas fuera de balance, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

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

De estos impagos, durante el ejercicio 2025 se habían dejado de cobrar 2.062 miles de euros de principal (1.219 miles de euros durante el periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre de 2024) y 2.048 miles de euros de intereses (1.808 miles de euros durante el periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre de 2024). Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, se han recuperado impagos por importe de 526 miles de euros (622 miles de euros en el periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre de 2024), no habiéndose producido renegociaciones de las condiciones contractuales de estos préstamos.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, la tasa de morosidad (entendida como el Saldo vivo de principal de activos titulizados en mora de más de 3 meses sobre el saldo vivo de principal del total de activos titulizados) asciende a un 0,10%. Asimismo, desde 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se han producido renegociaciones de los activos titulizados que a nivel global puedan tener un impacto significativo en las cuentas anuales del ejercicio 2025.

Adicionalmente, hay activos clasificados como dudosos al 31 de diciembre de 2025 por efecto arrastre de cuotas no vencidas por importe de 4.577 miles de euros (736 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), que figuran registrados en el epígrafe "Activos financieros a largo plazo – Activos titulizados – Activos dudosos – principal" del activo no corriente del balance.

A continuación, se muestra el movimiento que se ha producido, durante el ejercicio 2025 y el periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre de 2024, en el saldo de Activos dudosos:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Saldo al inicio del ejercicio	755	-
Entradas a activos dudosos durante el ejercicio	11.660	1.216
Reclasificación a fallidos (dados de baja del balance)	-	-
Recuperación en efectivo	(1.085)	(12)
Regularización de cuotas no vencidas por efecto arrastre	(6.560)	(449)
Recuperación mediante adjudicación	-	-
Saldo al cierre del ejercicio	4.770	755

A continuación, se muestra el movimiento que se ha producido, durante el ejercicio 2025 y el periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre de 2024, en el saldo de las correcciones de valor por deterioro de los activos titulizados, procedente en su totalidad de la aplicación del calendario de morosidad:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Saldos al inicio del ejercicio	(26)	-
Dotaciones con cargo a los resultados del ejercicio	(162)	(26)
Recuperaciones con abono a los resultados del ejercicio	95	-
Saldos al cierre del ejercicio	(93)	(26)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las correcciones de valor por deterioro de los activos titulizados por aplicación del calendario de morosidad han sido de 93 y de 26 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existían activos titulizados fallidos.

5. Deudores y otras cuentas a cobrar

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

	Miles de Euros	
	2025	2024
Principal e intereses pendientes de liquidar (*)	30.132	33.353
Deudores varios (**)	1	1
	30.133	33.354

(*) Importe de naturaleza transitoria liquidado en los primeros días de enero.

(**) Incluye, fundamentalmente, importes satisfechos en la formalización de las adjudicaciones de inmuebles pendientes de registro.

6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes – Tesorería

Su saldo corresponde a una cuenta financiera abierta a nombre del Fondo en BBVA, y a los intereses devengados y no cobrados (pagados) por la misma, por un importe total de 310.154 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 (306.584 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), incluyéndose el Fondo de Reserva constituido por el Fondo.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y BBVA celebrarán un contrato de apertura de cuenta (el "Contrato Cuenta de Tesorería") en virtud del cual todas las cantidades que reciba el Fondo serán depositadas en una cuenta financiera en euros abierta a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora en BBVA (la "Cuenta de Tesorería").

BBVA abonará un tipo de interés nominal anual, variable trimestralmente y con liquidación trimestral, excepto para el primer periodo de devengo de intereses que tendrá la duración y liquidación de intereses correspondiente a la duración de este periodo, aplicable para cada periodo de devengo de intereses (diferente al Periodo de Devengo de Intereses establecido para los Bonos) por los saldos diarios positivos que resulten en la Cuenta de Tesorería, igual al mayor entre:

- (i) el cero por ciento (0,00%) y
- (ii) el tipo de interés que resulte de disminuir (a) el Tipo de Interés de Referencia determinado para cada periodo de Devengo de Intereses de los Bonos que coincida sustancialmente con cada periodo de devengo de intereses de la Cuenta de Tesorería, (b) en un margen del 0,10%, transformado a un tipo de interés sobre la base de años naturales (esto es, multiplicado por 365 o, si es bisiesto, por 366 y dividido entre 360).

Este contrato queda sujeto a determinadas actuaciones en el supuesto de que la calificación de BBVA o de la entidad sustituta en la que estuviera abierta la Cuenta de Tesorería, experimentara en cualquier momento de la vida de la Emisión de los Bonos un descenso en su calificación, situándose por debajo de A (low) según la calificación mínima de DBRS, por debajo de A- según la calificación a largo plazo de S&P o por debajo de BBB según la calificación de Scope.

Al 31 de diciembre de 2025, la calificación crediticia de dicha entidad cumplía lo indicado anteriormente.

La rentabilidad media de esta cuenta, durante el ejercicio 2025, ha sido del 2,19% anual (3,44% anual durante el periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre de 2024). El importe devengado por este concepto, durante el ejercicio 2025 ha ascendido a 8.222 miles de euros (6.596 miles de euros durante el periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre de 2024), que se incluyen en el saldo del epígrafe "Intereses y rendimientos asimilados – Otros activos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad Gestora constituyó en la Fecha de Desembolso un fondo de reserva (el "Fondo de Reserva") con cargo a la disposición de la totalidad del principal del Préstamo Subordinado y, posteriormente, en cada Fecha de Pago mantendrá su dotación en el importe del Fondo de Reserva Requerido, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.

Las características del Fondo de Reserva serán las siguientes:

- Importe del Fondo de Reserva

1. El Fondo de Reserva se constituirá en la Fecha de Desembolso por un importe de doscientos setenta y dos millones quinientos mil (272.500.000,00) de euros (el "Fondo de Reserva Inicial").
2. En cada Fecha de Pago, el Fondo de Reserva se dotará en el importe del Fondo de Reserva Requerido que se establece a continuación con cargo a los Fondos Disponibles de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.

El importe del Fondo de Reserva requerido en cada Fecha de Pago (el "Fondo de Reserva Requerido") será la menor de las siguientes cantidades:

- (i) Doscientos setenta y dos millones quinientos mil (275.500.000,00) de euros.
- (ii) La cantidad mayor entre:
 - a) El 10,00% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos.
 - b) Ciento treinta y seis millones doscientos cincuenta mil (136.250.000,00) euros.
3. No obstante, lo anterior, el Fondo de Reserva Requerido no se reducirá en la Fecha de Pago que corresponda y por tanto permanecerá en el importe del Fondo de Reserva Requerido en la Fecha de Pago precedente, cuando en la Fecha de Pago concorra cualquiera de las circunstancias siguientes:
 - i) Que, en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, el importe a que ascienda el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios Morosos fuera superior al 1,00% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos.
 - ii) Que el Fondo de Reserva no fuera dotado en el importe del Fondo de Reserva Requerido en la Fecha de Pago correspondiente.
 - iii) Que no hubieran transcurrido tres (3) años desde la fecha de constitución del Fondo.

- Rentabilidad

El importe de dicho Fondo de Reserva permanecerá depositado en la Cuenta de Tesorería, remunerada, en su caso, en los términos del Contrato Cuenta de Tesorería.

- Destino

El Fondo de Reserva se aplicará al cumplimiento de obligaciones de pago del Fondo en cada Fecha de Pago de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos (obligaciones en lugares del 1º al 4º, ambos incluidos – impuestos, gastos ordinarios y extraordinarios; en su caso, pagos correspondientes a la Permuta Financiera; pago de los intereses de los Bonos de la Serie A; y pago de la amortización de los Bonos de la Serie A-, mientras los Bonos de la Serie A no hayan sido amortizados en su totalidad y del 1º al 7º, ambos incluidos en caso contrario – impuestos, gastos ordinarios y extraordinarios; en su caso, pagos correspondientes a la Permuta Financiera; pago de los intereses de la Serie B; y pago de la amortización de la Serie B-) y en la liquidación del Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

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

	Miles de Euros		
	Fondo de Reserva requerido	Fondo de Reserva dotado	Saldo depositado en Tesorería en cada fecha de pago (*)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	272.500	272.500	306.584
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 20.03.25	272.500	272.500	272.500
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 20.06.25	272.500	272.500	272.500
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 22.09.25	272.500	272.500	272.500
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 22.12.25	272.500	272.500	272.500
Saldos al 31 de diciembre de 2025	272.500	272.500	310.154

(*) Incluye los intereses devengados y no cobrados (pagados) por la misma.

El movimiento del Fondo de Reserva dotado y requerido en cada una de las fechas de pago durante el periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre de 2024, así como el saldo de la cuenta de tesorería resultante en cada una de esas fechas, se muestran a continuación:

	Miles de Euros		
	Fondo de Reserva requerido	Fondo de Reserva dotado	Saldo depositado en Tesorería en cada fecha de pago (*)
Saldos al 17 de junio de 2024	272.500	272.500	272.500
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 20.09.24	272.500	272.500	272.500
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 20.12.24	272.500	272.500	272.500
Saldos al 31 de diciembre de 2024	272.500	272.500	306.584

(*) Incluye los intereses devengados y no cobrados (pagados) por la misma.

7. Obligaciones y otros valores negociables

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de Bonos por un valor nominal de 5.450.000 miles de euros integrados por 54.500 Bonos de 100.000 euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta y denominada en euros, que tiene las siguientes características:

Concepto	Serie A	Serie B
Importe nominal de la Emisión (miles de euros)	5.341.000	109.000
Importe nominal unitario (miles de euros)	100	100
Número de Bonos	53.410	1.090
Tipo de interés nominal	Euribor 3M + 0,15%	Euribor 3M+ 0,25%
Periodicidad de pago	Trimestral	Trimestral
Fechas de pago de intereses y amortización	20 de marzo, 20 de junio, 20 de septiembre y 20 de diciembre de cada año, o, en su caso, el siguiente Día Hábil	
Calificaciones Iniciales: S&P / DBRS Al 31 de diciembre de 2025: S&P / DBRS Actuales (*): S&P / DBRS	AA (sf) / AA (sf) AA (sf) / AA (sf) AA (sf) / AA (sf)	AA (sf) / A (high)(sf) AA (sf) / A (high)(sf) AA (sf) / A (high)(sf)

(*) A la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

El movimiento de los Bonos durante el ejercicio 2025 y el periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre de 2024 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	Serie A		Serie B		Total	
	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente
Saldo a 17 de junio de 2024	5.341.000	-	109.000	-	5.450.000	-
Amortización 20.09.2024	-	(105.984)	-	-	-	(105.984)
Amortización 20.12.2024	-	(112.815)	-	-	-	(112.815)
Costes emisión (*)	(672)	-	(14)	-	(686)	-
Traspasos	(428.823)	428.823	-	-	(428.823)	428.823
Saldos al 31 de diciembre de 2024	4.911.505	210.024	108.986	-	5.020.491	210.024
Amortización 20.03.2025	-	(132.693)	-	-	-	(132.693)
Amortización 20.06.2025	-	(125.610)	-	-	-	(125.610)
Amortización 22.09.2025	-	(121.320)	-	-	-	(121.320)
Amortización 22.12.2025	-	(125.058)	-	-	-	(125.058)
Costes emisión (*)	138	-	1	-	139	-
Traspasos	(504.437)	504.437	-	-	(504.437)	504.437
Saldos al 31 de diciembre de 2013	4.407.206	209.780	108.987	-	4.516.193	209.780

(*) Los costes incurridos en la emisión de bonos se van imputando al pasivo del balance a lo largo de la vida del fondo. Durante el ejercicio 2014 se han imputado costes por 43 miles de euros (25 miles de euros el periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre de 2024), registrándose en el epígrafe "Intereses y cargas asimiladas- Otros pasivos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 3.b.ii).

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

Las reglas de amortización de los Bonos de todas las clases y series se encuentran descritos en el folleto de emisión y se resumen a continuación:

Los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán en cada Fecha de Pago a la amortización de cada una de las Series de conformidad con las siguientes reglas (“Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización”):

1. La amortización del principal de los Bonos de la Serie A se realizará mediante amortizaciones parciales por el importe aplicado en cada Fecha de Pago a la amortización de los Bonos de la Serie A conforme a las reglas que se recogen en el folleto de constitución del Fondo, que será distribuido a prorrata entre los Bonos de la propia Serie A mediante la reducción del nominal de cada Bono de la Serie A.

La primera amortización parcial de los Bonos de la Serie A tendrá lugar en la primera Fecha de Pago, el 20 de septiembre de 2024.

La amortización final de los Bonos de la Serie A será en la Fecha de Vencimiento Final (el 20 de marzo 2068 o, si este día no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil), sin perjuicio de su posible amortización total con anterioridad a esa fecha por las amortizaciones parciales previstas o porque la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y de conformidad con lo previsto en el folleto, proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Final.

2. La amortización del principal de los Bonos de la Serie B se realizará mediante amortizaciones parciales en cada una de las Fechas de Pago desde que comience su amortización, por el importe aplicado en cada Fecha de Pago a la amortización de los Bonos de la Serie B conforme a las reglas que se recogen en el folleto de constitución del Fondo, que será distribuido a prorrata entre los Bonos de la propia Serie B mediante la reducción del nominal de cada Bono de la Serie B.

La primera amortización parcial de los Bonos de la Serie B tendrá lugar una vez hayan sido amortizados los Bonos de la Serie A en su totalidad.

La amortización final de los Bonos de la Serie B será en la Fecha de Vencimiento Final (el 20 de marzo de 2068 o, si este día no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil), sin perjuicio de su posible amortización total con anterioridad a esa fecha por las amortizaciones parciales previstas o porque la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y de conformidad con lo previsto en el folleto, proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Final.

De acuerdo a lo anterior, el desglose por vencimientos previstos de las series de Bonos, excluyendo los costes de emisión imputados, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se muestra a continuación:

Al 31 de diciembre de 2025

	Miles de Euros						
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años
Bonos de Titulización (*)	209.780	180.501	182.799	186.460	190.370	1.001.925	2.774.684

(*) No incluye costes de emisión.

Al 31 de diciembre de 2024

	Miles de Euros						
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años
Bonos de Titulización (*)	210.024	187.310	192.285	195.415	200.434	1.066.008	3.179.725

(*) No incluye costes de emisión.

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

El tipo de interés nominal medio de los Bonos, durante el ejercicio 2025, ha sido del 2,46% (3,70% en el periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre de 2024), siendo el tipo de interés máximo el 3,10% y el mínimo el 2,16%. Durante el ejercicio 2025 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización por importe de 125.390 miles de euros (107.892 miles de euros en el periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre de 2024), de los que 2.872 miles de euros se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2025 (5.238 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), estando registrados en el epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables - Intereses y gastos devengados no vencidos" del pasivo del balance.

Durante el ejercicio 2025 y el periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre de 2024 no se han producido impagos de principal ni de intereses de los bonos.

8. Deudas con entidades de crédito

Su saldo a 31 de diciembre de 2025 corresponde a dos préstamos subordinados concedidos por la Entidad Cedente:

1. La Sociedad Gestora celebrará en la fecha de constitución del Fondo, en representación y por cuenta del Fondo, con BBVA un contrato por el que BBVA concederá al Fondo un préstamo subordinado de carácter mercantil (el "Préstamo Subordinado") por importe de doscientos setenta y dos mil quinientos mil (272.500.000,00) euros (el "Contrato de Préstamo Subordinado"). La entrega del importe del Préstamo Subordinado se realizará en la Fecha de Desembolso y será destinado a la constitución del Fondo de Reserva Inicial, sin que, en ningún caso, su otorgamiento suponga garantizar el buen fin de los Préstamos Hipotecarios.

El Préstamo Subordinado no tiene un cuadro de amortización predeterminado y por tanto el reembolso del principal del mismo se efectuará en cada una de las Fechas de Pago en una cuantía igual a la diferencia positiva existente entre:

- (i) el principal pendiente de reembolso del Préstamo Subordinado a la Fecha de Determinación precedente a la Fecha Pago correspondiente; y
- (ii) el importe del Fondo de Reserva Requerido a la Fecha de Pago correspondiente, y en el orden de aplicación previsto para este supuesto conforme a la aplicación de Fondos Disponibles del Orden de Prelación de Pagos.

El vencimiento final del Préstamo Subordinado será en la Fecha de Vencimiento Final o, en su caso, en la fecha en que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada con sujeción al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

El principal del Préstamo Subordinado pendiente de reembolso devengará un interés nominal anual variable, determinado trimestralmente para cada Periodo de Devengo de Intereses, que será el mayor entre:

- (i) el cero por ciento (0,00%); y
- (ii) el que resulte de sumar (a) el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses, y (b) un margen del 0,10%.

Estos intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso de la liquidación del Fondo, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. Los intereses se liquidarán y serán exigibles al día de vencimiento de cada Periodo de Devengo de Intereses en cada una de las Fechas de Pago y en la liquidación del Fondo, y se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada Periodo de Devengo de Intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días. La primera fecha de liquidación de intereses tendrá lugar, en su caso, el 20 de septiembre de 2024.

Los intereses devengados y no pagados en una Fecha de Pago no se acumularán al principal del Préstamo Subordinado ni devengarán intereses de demora.

2. La Sociedad Gestora celebrará en la fecha de constitución del Fondo, en representación y por cuenta del Fondo, con BBVA un contrato por el que BBVA concederá al Fondo un préstamo subordinado de carácter mercantil (el "Préstamo para Gastos Iniciales") por importe de dos millones cien mil (800.000,00) euros (el "Contrato de Préstamo para Gastos Iniciales"). La entrega del importe del Préstamo para Gastos Iniciales se realizará en la Fecha de Desembolso y será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo, y de emisión y admisión de los Bonos.

El principal del Préstamo para Gastos Iniciales pendiente de reembolso devengará un interés nominal anual variable, determinado trimestralmente para cada Periodo de Devengo de Intereses, que será el mayor entre:

- (i) el cero por ciento (0,00%); y
- (ii) el que resulte de sumar (a) el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses, y (b) un margen del 0,10%

Estos intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente en cada Fecha de Pago de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o llegado el caso de la liquidación del Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. Los intereses se liquidarán y serán exigibles al día de vencimiento de cada Periodo de Devengo de Intereses en cada una de las Fechas de Pago y, si fuera el caso, en la liquidación del Fondo, y se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada Periodo de Devengo de Intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días. La primera fecha de liquidación de intereses tendrá lugar, en su caso, el 20 de septiembre de 2024.

Los intereses devengados y no pagados en una Fecha de Pago no se acumularán al principal del Préstamo para Gastos Iniciales ni devengarán intereses de demora.

En el ejercicio 2025 se han producido amortizaciones de los préstamos subordinados por importe de 237 miles de euros (208 miles de euros en el periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre 2024).

Durante el ejercicio 2025 se han devengado intereses de dichos préstamos por importe de 6.647 miles de euros (5.391 miles de euros en el periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre 2024), de los que 162 miles de euros se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2025 (268 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), estando registrados en el epígrafe de "Deudas con Entidades de Crédito – Intereses y gastos devengados no vencidos" del pasivo del balance.

Durante el ejercicio 2025 y el periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre 2024 no se han producido impagos de intereses de los préstamos subordinados.

9. Ajustes por periodificaciones de pasivo

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

	Miles de Euros	
	2025	2024
Comisiones	2.601	2.885
Sociedad Gestora	9	11
Administrador	41	46
Agente financiero	1	2
Variable	2.550	2.826
Corrección de valor por repercusión de pérdidas (*)	-	-
Otras comisiones	-	-
Otros	34	18
Saldo al cierre del ejercicio	2.635	2.903

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

Durante el ejercicio 2025, el movimiento de este epígrafe, tanto por devengo como por pagos realizados, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros				
	Comisión Sociedad Gestora	Comisión Administración	Comisión Agente Financiero	Comisión Variable	Repercusión de pérdidas
Saldos al 31 de diciembre de 2024	11	46	2	2.826	-
Importes devengados durante el ejercicio 2025	325	498	48	31.771	-
Pagos realizados el 20.03.25	(82)	(128)	(13)	(8.110)	-
Pagos realizados el 20.06.25	(82)	(128)	(12)	(8.236)	-
Pagos realizados el 22.09.25	(82)	(125)	(12)	(7.965)	-
Pagos realizados el 22.12.25	(81)	(122)	(12)	(7.736)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025	9	41	1	2.550	-

Durante el periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre de 2024, el movimiento de este epígrafe, tanto por devengo como por pagos realizados, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros				
	Comisión Sociedad Gestora	Comisión Administración	Comisión Agente Financiero	Comisión Variable	Repercusión de pérdidas
Saldos al 17 de junio de 2024	-	-	-	-	-
Importes devengados durante el ejercicio 2024	178	291	26	18.968	-
Pagos realizados el 20.09.24	(85)	(112)	(12)	(7.501)	-
Pagos realizados el 20.12.24	(82)	(133)	(12)	(8.641)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024	11	46	2	2.826	-

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, celebrará con la Entidad Cedente un Contrato de Intermediación Financiera destinado a remunerar a esta por el proceso de intermediación financiera desarrollado y que ha permitido la transformación financiera definitiva de la actividad del Fondo, la cesión a este de los derechos de crédito de los Préstamos Hipotecarios y las calificaciones asignadas a los Bonos.

La Entidad Cedente tendrá derecho a percibir del Fondo una remuneración variable y subordinada (el "Margen de Intermediación Financiera") que se determinará y devengará al vencimiento de cada Periodo de Determinación, en una cuantía igual a la diferencia positiva, si la hubiere, entre los ingresos y gastos devengados por el Fondo, incluidas las pérdidas de ejercicios anteriores si las hubiere, de cada Periodo de Determinación de acuerdo con su contabilidad y previos al cierre del último día del Periodo de Determinación.

- Comisión de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora percibirá una comisión periódica calculada como la suma de (i) una comisión fija; y (ii) una comisión variable sobre el Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos y, en su caso, (iii) una comisión sobre el valor de los inmuebles adjudicados o dados en pago al Fondo, que se devengará diariamente desde la constitución del Fondo hasta su extinción y se liquidará y pagará por Periodos de Devengo de Intereses vencidos en cada una de las Fechas de Pago con sujeción al Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, en la liquidación del Fondo y hasta la extinción del mismo con sujeción al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. El importe de la comisión fija reflejada en (i) se actualizará tomando como base el IPC, a partir del año 2025 inclusive y con efectos desde el día 1 de enero de cada año.

- Comisión del agente financiero

En contraprestación a los servicios a realizar por el Agente de Pagos, el Fondo le satisfará en cada Fecha de Pago o en la liquidación del Fondo durante la vigencia del contrato, una comisión de doce mil (12.000,00) euros impuestos incluidos en su caso. Esta comisión se pagará siempre 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. Si BBVA fuera sustituido como Agente de Pagos, la Sociedad Gestora estará facultada para modificar la comisión en favor de la entidad sustituta que podrá ser superior a la establecida con BBVA en el Contrato de Agencia de Pagos.

- Comisión del Administrador

La Entidad Cedente como contraprestación por los servicios de custodia, administración y gestión de los Préstamos Hipotecarios, por el depósito de los títulos representativos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y de los restantes servicios recogidos en el Contrato de Administración, el Administrador tendrá derecho a recibir una comisión por periodos vencidos en cada una de las Fechas de Pago y durante el periodo de vigencia del Contrato de Administración, que se devengará sobre los días efectivos transcurridos en cada Periodo de Determinación precedente a la Fecha de Pago y sobre el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios y del valor de los inmuebles a la Fecha de Pago anterior.

10. Acreedores y otras cuentas a pagar

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

	Miles de Euros	
	2025	2024
Acreedores por gastos de constitución	-	96
Otros acreedores	-	2
	-	98

11. Ajustes repercutidos en balance de ingresos y gastos reconocidos

Este epígrafe del pasivo del balance recoge el importe de las variaciones del valor razonable de los activos clasificados como derivados de cobertura que, conforme a lo dispuesto en la Nota 3, deben registrarse en este epígrafe del pasivo de dicho balance. Dichas variaciones se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se produzca su extinción o realización. Su movimiento, durante el ejercicio 2025 y el periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre de 2024, se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Saldos al inicio del ejercicio	(64.652)	-
Ajustes repercutidos por coberturas de flujos de efectivo (véase Nota 14)	111.020	(64.652)
Saldos al cierre del ejercicio	46.368	(64.652)

12. Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación – Servicios exteriores – Servicios de profesionales independientes" de las cuentas de pérdidas y ganancias incluye 3 miles de euros satisfechos por el Fondo en concepto de auditoría de sus cuentas anuales del ejercicio 2025 (3 miles de euros en el periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre de 2024), único servicio prestado por dicho auditor.

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales. Asimismo, durante el ejercicio 2025 y el periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre de 2024, el Fondo no ha realizado pagos significativos a proveedores en operaciones comerciales. En opinión de los Administradores de su Sociedad Gestora, tanto los importes pendientes de pago a proveedores en operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2025 y 2024 como los pagos realizados a dichos proveedores durante el ejercicio 2025 y el periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre de 2024 cumplen o han cumplido con los límites legales de aplazamiento.

13. Situación fiscal

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

Según se indica en la Nota 3.h, en el ejercicio 2025 y el periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre de 2024 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no ha procedido liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios.

14. Derivados de cobertura

La Sociedad Gestora celebrará, en representación y por cuenta del Fondo, con BBVA, un contrato de permuta de financiera (el "Contrato de Permuta Financiera" o la "Permuta Financiera") conforme al modelo de Contrato Marco de Operaciones Financieras (CMOF) de la Asociación Española de Banca de 2020, cuyas características más relevantes se describen a continuación. En virtud del Contrato de Permuta Financiera, el Fondo realizará pagos a BBVA calculados sobre el tipo de interés de los Préstamos Hipotecarios, y como contrapartida BBVA realizará pagos al Fondo calculados sobre el Tipo de Interés Nominal medio ponderado de la Emisión de Bonos más un margen, todo ello según lo descrito a continuación:

Parte A: El Fondo, representado por la Sociedad Gestora.

Parte B: BBVA o la entidad que la sustituya en el Contrato de Permuta Financiera

Las fechas de pago coincidirán con las Fechas de Pago de los Bonos, esto es, los días 20 de marzo, 20 de junio, 20 de septiembre y 20 de diciembre de cada año, o, en caso de no ser alguna de estas fechas un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior. La primera Fecha de Pago será el 20 de septiembre de 2024.

Las cantidades variables a pagar por la Parte A y por la Parte B para cada periodo de cálculo respectivo se liquidarán por neto, siendo abonadas por la Parte pagadora a la Parte receptora en cada Fecha de Pago.

El importe nominal será la media diaria del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Morosos, durante el Periodo de Cálculo de la Parte A inmediatamente anterior a cada Fecha de Pago.

El importe a pagar por el Fondo será en cada Fecha de Pago el resultado de aplicar el Tipo de Interés de la Parte A, determinado para el Periodo de Cálculo de la Parte A inmediatamente anterior, al Importe Nominal en función del número de días del periodo de cálculo de la Parte A y sobre la base de un año compuesto por trescientos sesenta (360) días.

Y el tipo de interés a pagar por el Fondo será para cada Periodo de Cálculo de la Parte A el tipo de interés anual que resulte de dividir (i) la suma del importe total de los intereses ordinarios percibidos de los Préstamos Hipotecarios e ingresados al Fondo, correspondientes al Periodo de Cálculo de la Parte A, disminuida en el importe de los intereses corridos correspondientes a la cesión de los derechos de crédito de los Préstamos Hipotecarios que, en su caso, hubiere pagado el Fondo durante el mismo Periodo de Cálculo de la Parte A, entre (ii) el Importe Nominal, multiplicado dicho resultado por 360 y dividido entre el número de días del Periodo de Cálculo de la Parte A.

El importe a pagar por la Entidad Cedente, BBVA, será en cada Fecha de Pago el importe resultante de aplicar el Tipo de Interés de la Parte B, determinado para el Periodo de Cálculo de la Parte B que vence, al Importe Nominal en función del número de días del Periodo de Cálculo de la Parte B que vence, sobre la base de un año compuesto por trescientos sesenta (360) días

Y el tipo de interés a pagar por BBVA para cada periodo de cálculo de la Parte B el tipo de interés anual que resulte de sumar (i) el Tipo de Interés Nominal medio ponderado de la Emisión de Bonos determinado para el Periodo de Devengo de Intereses en curso coincidente con cada Periodo de Cálculo de la Parte B, más (ii) un 0,65 por ciento.

Si en una Fecha de Pago el Fondo (Parte A) no dispusiera de liquidez suficiente para efectuar el pago de la totalidad del importe neto que, en su caso, le correspondiera satisfacer a la Parte B, la parte de este importe neto no satisfecho será liquidado en la siguiente Fecha de Pago siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos. Si esta situación de impago se produjera en dos Fechas de Pago consecutivas, la Parte B podrá optar por la resolución del Contrato de Permuta Financiera. En este caso, el Fondo (Parte A) asumirá la obligación del pago de la cantidad a pagar liquidativa prevista que le corresponda en los términos del Contrato de Permuta Financiera, y todo ello de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso de la liquidación del Fondo, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. Si la cantidad a pagar liquidativa del Contrato de Permuta Financiera fuera obligación de pago de la Parte B y no del Fondo (Parte

A), la Parte B asumirá la obligación del pago de la cantidad a pagar liquidativa prevista en el Contrato de Permuta Financiera.

Igualmente se determinará que si en una Fecha de Pago la Parte B no efectuara el pago de la totalidad del importe neto que le correspondiera satisfacer al Fondo (Parte A), la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo podrá optar por la resolución del Contrato de Permuta Financiera. En este caso, la Parte B asumirá la obligación del pago de la cantidad a pagar liquidativa prevista en el Contrato de Permuta Financiera. Si la cantidad a pagar liquidativa del Contrato de Permuta Financiera fuera obligación del Fondo (Parte A) y no de la Parte B, el pago de la misma por el Fondo (Parte A) se efectuará de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

Sin perjuicio de lo anterior, salvo en una situación permanente de alteración del equilibrio financiero del Fondo, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, tratará de contratar un nuevo contrato de permuta financiera en condiciones sustancialmente idénticas al Contrato de Permuta Financiera.

El resultado neto de este contrato, correspondiente al ejercicio 2025, ha sido un ingreso por importe de 3.918 miles de euros (22.071 miles de euros de ingreso en el periodo comprendido entre el 17 de junio y el 31 de diciembre de 2024), que figuran registrados en el saldo del epígrafe "Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)" de la cuenta de pérdidas y ganancias, de los que 8.406 miles de euros estaban pendientes de pago al 31 de diciembre de 2025 (9.510 miles de euros pendientes de pago al 31 de diciembre de 2024), estando registrados en el saldo del epígrafe "Pasivos financieros a corto plazo – Derivados – Derivados de cobertura" del pasivo corriente del balance.

Estas han sido las liquidaciones de cobros y pagos en miles de euros en las fechas de pago del fondo durante el ejercicio 2025:

Fechas de pago	Liquidaciones de cobros	Liquidaciones de pagos
Marzo 2025	47.263	43.946
Junio 2025	41.634	39.904
Septiembre 2025	36.177	37.372
Diciembre 2025	34.354	35.394
Totales	159.428	156.616

Las liquidaciones de los cobros y pagos de la permuta financiera que se reflejan en esta tabla, cuando van con signo negativo se comportan de modo inverso a su naturaleza. Por la estructura de la permuta financiera, puede ocurrir que los cobros liquiden con signo distinto a su naturaleza, lo cual significa que a efectos de liquidación se comporten como pagos. De la misma manera los pagos pueden liquidar con signo distinto a su naturaleza, lo cual significa que a efectos de liquidación se comporten como cobros.

El valor razonable de la permuta financiera se determina mediante la suma de los flujos de efectivo futuros estimados a recibir y a pagar, descontados a la fecha de cálculo, utilizándose en el proceso de valoración el método conocido como "valor actual neto", aplicando para la actualización en la estructura de plazos los tipos futuros de la curva de tipos de interés que estén correlacionados con los subyacentes correspondientes, siendo, conforme a las condiciones del contrato de permuta financiera, el método de cálculo y estimación el siguiente:

i) Para la obtención de los importes nominales o nocionales derivados del saldo vivo de los activos titulizados y los flujos futuros de intereses relacionados con los intereses de los activos titulizados a percibir:

a) se calculan las cuotas de principal y de intereses de cada uno de los activos titulizados, según el sistema de amortización, las fechas de liquidación, el tipo de interés que para el caso de variable se aplica iterativamente al resultante de sumar en cada fecha de revisión el índice de referencia estimado, aplicando en la estructura de plazos los tipos futuros procedentes de la curva de tipos de interés que este correlacionada con cada uno de ellos y, en su caso, el margen correspondiente;

b) se agregan en cada fecha futura los importes de las cuotas de principal calculados de cada derecho de crédito, corregidos con la aplicación de las hipótesis de comportamiento en cuanto a tasa de amortización anticipada y tasas de entrada y recuperación de morosidad.

ii) A partir de i) se obtiene la estimación del importe a pagar por agregación de los flujos de intereses esperados descontados a valor actual.

iii) Con respecto al subyacente de pasivos emitidos, con los flujos de principal a percibir estimados de los activos titulizados calculados en b), se modela la amortización de principal de cada serie, según las condiciones de emisión, en cada fecha de pago futura, calculándose para cada serie el saldo de principal pendiente resultante y el tipo de interés variable que le sería de aplicación como resultado de la agregación del índice de referencia, calculado de la aplicación de los tipos o índices futuros implícitos en la curva de tipos de interés correlacionado con el subyacente, y, en su caso, el margen correspondiente.

iv) Los flujos futuros esperados a recibir en cada fecha liquidación se obtienen de la aplicación a los importes nominales o nocionales, calculados en i), los tipos de interés nominales calculados en iii); descontados a valor actual.

v) El valor actual neto calculado se ajusta deduciendo el impacto que representan en el mismo los importes devengados no vencidos desde las última fecha de liquidación anterior hasta la fecha de cálculo actual, los cuales son registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la hipótesis de valoración del swap es la que se indica en el cuadro siguiente:

	2025	2024
Precio (miles de euros)	37.962	(74.162)
Nominal swap (miles de euros)	4.622.270	5.179.941
TACP	6,15%	0,00%
% Tasa de Morosos	0,06%	0,01%
% Tasa de Dudosos	0,01%	0,00%
% Recuperación Dudosos	62.87%	0,00%

A continuación se presenta un desglose, por tipos de riesgos cubiertos, del valor razonable activo de los derivados designados como de cobertura contable, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, que se encuentran registrados en el epígrafe "Derivados- Derivados de cobertura" del activo y pasivo corriente y no corriente, atendiendo a su vencimiento, del balance:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Coberturas de flujos de efectivo (véase Nota 11)	37.962	(74.162)
	37.962	(74.162)

15. Gestión del riesgo

La actividad del Fondo está expuesta a la asunción de uno o varios tipos de riesgos financieros, habiendo sido sus diferentes componentes objeto de análisis y evaluación durante su estructuración con el fin de dotarle de diferentes operaciones de mejora de crédito y de mecanismos operativos adecuados para distribuir y reducir la exposición a dichos riesgos. Así pues, las políticas y procedimientos de gestión de los riesgos financieros del Fondo se encuentran establecidos de forma explícita y limitada en la propia escritura de constitución del Fondo, asimismo recogidos en el folleto informativo inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores previamente a su constitución, de forma tal que con posterioridad la Sociedad Gestora, ni ninguna entidad, tiene poder de decisión en relación a la operativa del Fondo, limitándose a la gestión y administración del mismo poniendo en funcionamiento las operaciones financieras de mejora de crédito y de servicios y los mecanismos operativos establecidos.

A estos efectos la Sociedad Gestora tiene establecidos con el Administrador / Cedente de los activos determinados protocolos de información con periodicidad diaria y mensual que le proporciona información exhaustiva de los activos titulizados de cara al seguimiento y control de los mismos.

Las operaciones financieras de mejora contratadas por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, con el objeto de minorar y distribuir el riesgo de impago de los Bonos emitidos por el Fondo son las siguientes:

	Contraparte
<ul style="list-style-type: none"> Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) Mitiga parcialmente la merma de rentabilidad de la liquidez del Fondo por el desfase temporal entre los ingresos percibidos de los Préstamos Hipotecarios hasta que se produce el pago de los intereses y reembolso de principal de los Bonos en la Fecha de Pago inmediatamente posterior. 	BBVA*
<ul style="list-style-type: none"> Préstamo Subordinado Mitiga el riesgo de crédito por la morosidad y falencia de los Préstamos Hipotecarios. 	BBVA *
<ul style="list-style-type: none"> Permuta Financiera de Intereses Mitiga el riesgo de tipo de interés que tiene lugar en el Fondo por el hecho de encontrarse los Préstamos Hipotecarios sometidos a intereses fijos y a intereses variables con diferentes índices de referencia y periodos de revisión y de liquidación a los intereses variables establecidos para los Bonos referenciados, con carácter general, al Euribor a 3 meses y con periodos de devengo y liquidación trimestrales. 	BBVA *

* Entidad Cedente de los activos titulizados agrupados en el Fondo

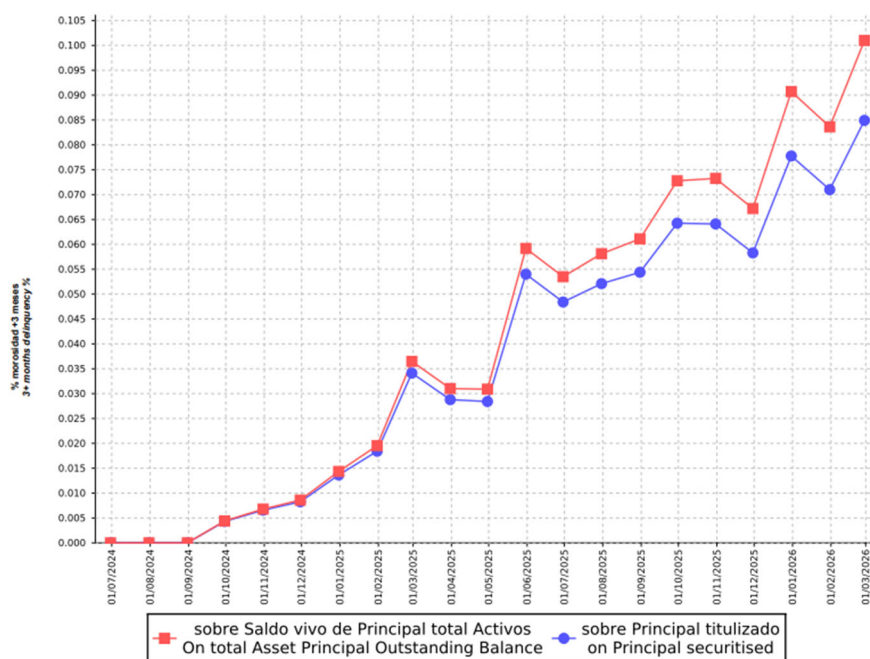
Los riesgos financieros más significativos relacionados con la actividad del Fondo son:

– Riesgo de crédito:

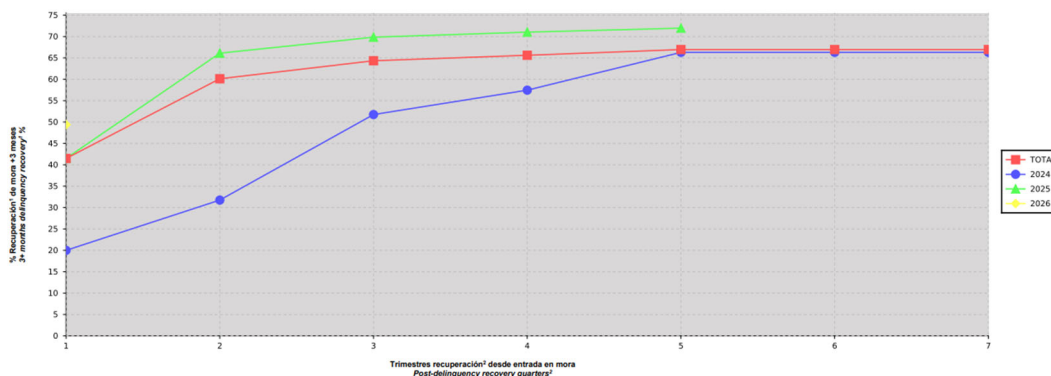
Las principales exposiciones al riesgo de crédito son la morosidad y falencia de los activos titulizados y el de contrapartida respecto de determinadas operaciones y servicios financieros contratados por el Fondo.

Para mitigar el riesgo de morosidad y falencia de los activos titulizados el Fondo cuenta con un Fondo de Reserva, constituido con la disposición del Préstamo Subordinado, depositado en la Cuenta de Tesorería. (véase Nota 6).

Al 31 de diciembre de 2025 la tasa de morosidad de los derechos de crédito titulizados en mora más de 3 meses asciende al 0,09% del principal total de los activos, cuya evolución se muestra en el siguiente gráfico:



Asimismo, la evolución de la tasa de recuperación de los derechos de crédito titulizados morosos muestra en el siguiente gráfico datos de periodos en los que hay entradas de activos titulizados en mora al 31 de diciembre de 2025:



Para mitigar el riesgo de contrapartida motivado por un posible descenso en las calificaciones crediticias otorgadas por las Agencias de Calificación a las entidades de contrapartida de las diferentes operaciones y servicios financieros, se establecen, dependiendo de los términos contractuales, determinadas actuaciones como son:

- a) Aval a la contraparte por una tercera entidad con unas calificaciones crediticias mínima requerida, según las escalas de calificación de las Agencias de Calificación, que garantice el cumplimiento de las obligaciones contractuales de la contraparte, durante el tiempo que se mantenga la situación de pérdida de la calificación.
- b) Sustitución de la contraparte por una tercera entidad con unas calificaciones crediticias mínimas requeridas, según las escalas de calificación de las Agencias de Calificación.

– Riesgo de concentración:

La exposición al riesgo surge por la concentración geográfica respecto de los deudores de los activos titulizados cedidos al Fondo, a cuyo nivel de concentración, una situación de cualquier índole que tenga un efecto negativo sobre las diferentes áreas geográficas, pudiera afectar a los pagos de los activos titulizados que respaldan la emisión de los Bonos de Titulización del Fondo.

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

– Riesgo de tipo de interés:

La exposición surge como consecuencia de la variación de los tipos de interés los activos titulizados adquiridos por el Fondo, cuya determinación se realiza, generalmente con una periodicidad diferente a la de los pasivos emitidos por el Fondo además de hallarse aquellos referenciados a índices diferentes de estos.

Mediante el contrato de permuta financiera se mitiga el riesgo de tipo de interés que tiene lugar en el Fondo por el hecho de encontrarse los Préstamos Hipotecarios sometidos a intereses fijos y a intereses variables con diferentes índices de referencia y periodos de revisión y de liquidación a los intereses variables establecidos para los Bonos referenciados, con carácter general, al Euribor a 3 meses y con periodos de devengo y liquidación trimestrales.

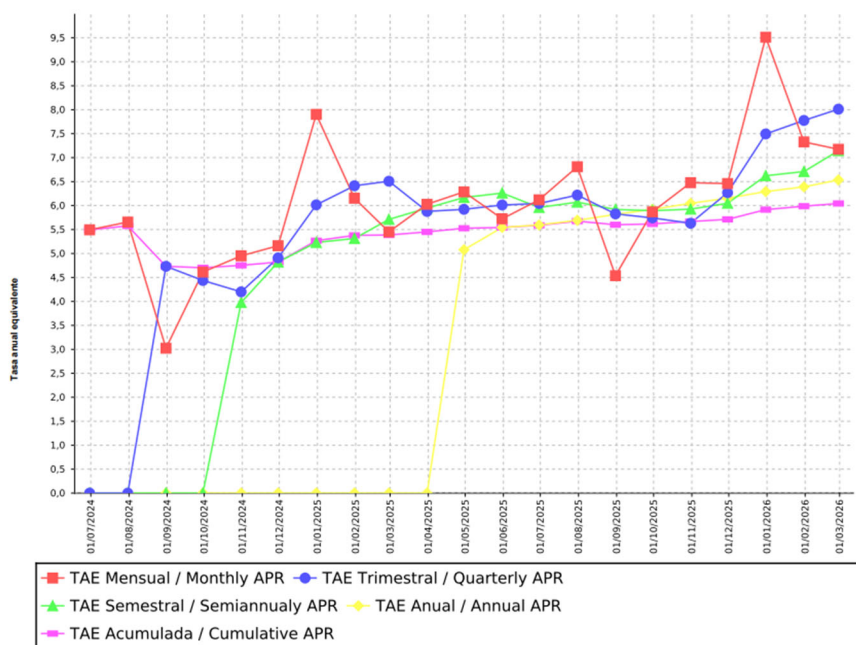
De la misma manera a través de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) se mitiga parcialmente la merma de rentabilidad de la liquidez del Fondo por el desfase temporal entre los ingresos percibidos de los Préstamos Hipotecarios hasta que se produce el pago de los intereses y reembolso de principal de los Bonos en la Fecha de Pago inmediatamente posterior.

– Riesgo de amortización anticipada:

La exposición surge como consecuencia de que los Préstamos Hipotecarios agrupados en el Fondo serán amortizados anticipadamente cuando los Deudores reembolsen anticipadamente la parte del capital pendiente de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios, o en caso de ser subrogado BBVA en los correspondientes Préstamos Hipotecarios por otra entidad financiera habilitada al efecto o en virtud de cualquier otra causa que produzca el mismo efecto.

El riesgo que supondrá dicha amortización anticipada se traspasará trimestralmente, en cada Fecha de Pago, a los titulares de los Bonos mediante la amortización parcial de los mismos.

La evolución de la tasa de amortización anticipada de los derechos de crédito titulizados se muestra en el siguiente gráfico al 31 de diciembre de 2025:



ANÁLISIS CUANTITATIVO DE LOS RIESGOS DEL FONDO DE TITULIZACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025			
Impago de Activos- Situación a 31/12/2024		Impago de Activos- Situación a 31/12/2025	
Tasa morosidad de 3 meses (Saldo vivo de principal de activos titulizados en mora (más de 3 meses) sobre el saldo vivo de principal del total de activos titulizados)	0,01%	Tasa morosidad de 3 meses (Saldo vivo de principal de activos titulizados en mora (más de 3 meses) sobre el saldo vivo de principal del total de activos titulizados)	0,09%
Tasa morosidad de 12 meses (Saldo vivo de principal de activos titulizados en mora (igual o superior a 12 meses) sobre el saldo vivo de principal del total de activos titulizados)	0,00%	Tasa morosidad de 12 meses (Saldo vivo de principal de activos titulizados en mora (igual o superior a 12 meses) sobre el saldo vivo de principal del total de activos titulizados)	0,02%
Tasa Fallidos (S.05.1. Cuadro A)	0,00%	Tasa Fallidos (S.05.1. Cuadro A)	0,00%
Tasa Recuperación Fallidos (S.05.1. Cuadro A)	0,00%	Tasa Recuperación Fallidos (S.05.1. Cuadro A)	0,00%
Fondo de reserva - Situación a 31/12/2024		Fondo de reserva - Situación a 31/12/2025	
Fondo de reserva requerido	272.500.000,00	Fondo de reserva requerido	272.500.000,00
Fondo de reserva dotado	272.500.000,00	Fondo de reserva dotado	272.500.000,00

16. Liquidaciones intermedias

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

Liquidación de cobros y pagos del período	En miles de euros			
	Período		Acumulado	
	Real	Contractual	Real	Contractual
Derechos de crédito clasificados en el Activo:				
Cobros por amortizaciones ordinarias	173.276	133.730	270.177	196.024
Cobros por amortizaciones anticipadas	332.335	173.120	503.532	259.157
Cobros por intereses ordinarios	149.893	196.133	251.029	298.494
Cobros por intereses previamente impagados	3.122	-	5.102	-
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	3.113	-	4.416	-
Otros cobros en especie	-	-	-	-
Otros cobros en efectivo	-	-	-	-
Series emitidas clasificadas en el Pasivo (información serie a serie):				
Pagos por amortización ordinaria (Serie A)	504.681	306.850	723.481	455.181
Pagos por amortización ordinaria (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios (Serie A)	124.894	202.317	225.420	307.743
Pagos por intereses ordinarios (Serie B)	2.863	4.455	4.990	6.676
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie A)	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Serie A)	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie A)	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	237	-	445	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	6.753	-	11.876	-
Otros pagos del período	189.620	-	294.049	-

A continuación, se desglosa por fechas de pago los pagos realizados por el fondo a los pasivos financieros:

	20/03/2025	20/03/2025	20/06/2025	20/06/2025	22/09/2025	22/09/2025	22/12/2025	22/12/2025
	Principal	Intereses	Principal	Intereses	Principal	Intereses	Principal	Intereses
Serie A								
Impagado - acumulado anterior	-	-	-	-	-	-	-	-
Devengado periodo	132.693	38.442	125.610	32.846	121.320	27.483	125.058	26.122
Liquidado	132.693	38.442	125.610	32.846	121.320	27.483	125.058	26.122
Disposición mejora de crédito	-	-	-	-	-	-	-	-
Insuficiencia fondos disponibles	-	-	-	-	-	-	-	-
Serie B								
Impagado - acumulado anterior	-	-	-	-	-	-	-	-
Devengado periodo	-	845	-	745	-	644	-	628
Liquidado	-	845	-	745	-	644	-	628
Disposición mejora de crédito	-	-	-	-	-	-	-	-
Insuficiencia fondos disponibles	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiaciones subordinadas								
Impagado - acumulado anterior	-	-	-	-	-	-	-	-
Devengado periodo	59	2.015	59	1.763	59	1.507	59	1.469
Liquidado	59	2.015	59	1.763	59	1.507	59	1.469
Disposición mejora de crédito	-	-	-	-	-	-	-	-
Insuficiencia fondos disponibles	-	-	-	-	-	-	-	-

BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización

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

BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización (el "Fondo") se constituyó mediante escritura pública otorgada el 17 de junio de 2024 por Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, agrupando en 39.690 Participaciones Hipotecarias y 8.751 Certificados de Transmisión de Hipotecaria por un importe total de 5.449.991.523,58 euros, emitidos sobre Préstamos Hipotecarios por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. ("BBVA"), en esa misma fecha.

Asimismo, con fecha 17 de junio de 2024 se procedió a la puesta en circulación de la emisión de los Bonos de Titulización por un importe nominal total de 5.341.000.000,00 euros integrados por 53.410 Bonos de la Serie A y 1.090 Bonos de la Serie B, representados en anotaciones en cuenta de 109.000.000,00 euros de valor unitario.

Con fecha 13 de junio de 2024 la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó e inscribió en los registros oficiales los documentos acreditativos y el folleto informativo correspondientes a la constitución del Fondo y la emisión de Bonos de Titulización.

El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado, carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por los Préstamos Hipotecarios que agrupa, el Fondo de Reserva depositado en la Cuenta de Tesorería y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización emitidos el Préstamo Subordinado y el Préstamo para Gastos Iniciales.

El Fondo está regulado por la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial por la que se regulan, entre otros, los fondos de titulización y las sociedades gestoras de fondos de titulización, y las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento, así como por la propia escritura de constitución.

El Fondo está sometido al tipo general del Impuesto de Sociedades y exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transacciones y Actos Jurídicos Documentados. Las contraprestaciones satisfechas a los titulares de los Bonos tendrán la consideración de rendimientos de capital mobiliario y por tanto podrán estar sujetos a retención de acuerdo con las normas fiscales que les sean aplicables.

Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, con domicilio social en Madrid, C/ Jorge Juan, 68, tiene a su cargo la administración y representación legal del Fondo. Asimismo, de conformidad con la normativa legal aplicable, le corresponde en calidad de gestor de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y de los restantes acreedores del mismo. Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (en adelante "la Sociedad Gestora") figura inscrita en el registro especial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 2.

La Sociedad Gestora con el objeto de consolidar la estructura financiera del Fondo y procurar la mayor cobertura posible para los riesgos inherentes a la emisión de Bonos, así como complementar la administración del Fondo, suscribió a la constitución del Fondo los contratos que a continuación se enumeran con indicación de las entidades de contrapartida

• Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería)	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.
• Préstamo para Gastos Iniciales	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.
• Préstamo Subordinado	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.
• Permuta Financiera	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.
• Agencia de Pagos de los Bonos	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.
• Intermediación Financiera	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.
• Administración de los Préstamos Hipotecarios y Depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.
• Dirección y Suscripción de la Emisión de Bonos	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.

A) EVOLUCIÓN DEL FONDO.

1. Derechos de Crédito - *Certificados de Transmisión de Hipoteca y Participaciones Hipotecarias*

Las 39.690 Participaciones Hipotecarias y los 8.751 Certificados de Transmisión de que se agrupan en el Fondo se han emitido por el plazo restante de vencimiento de cada uno de los Préstamos Hipotecarios cuyos capitales pendientes de reembolso a la fecha de emisión ascendían a 5.449.991.523,58 euros. Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca están representados en un título nominativo múltiple y participan del cien por cien del principal e intereses ordinarios y de demora de cada uno de los Préstamos Hipotecarios.

1.1 *Movimiento de la cartera de Certificados de Transmisión de Hipoteca y Participaciones Hipotecarias.*

La distribución de la cartera según la divisa en que están denominados los Préstamos Hipotecarios es la siguiente:

Divisa	SITUACIÓN AL 31/12/2025		SITUACIÓN AL 31/12/2024		SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN	
	Núm.	Principal pendiente	Núm.	Principal pendiente	Núm.	Principal pendiente
Euro - EUR	44.708	4.671.865.983,97	47.244	5.180.591.018,24	48.441	5.449.991.523,58
EEUU Dólar - USD						
Japón Yen - JPY						
Reino Unido Libra - GBP						
Otras						
Total	44.708	4.671.865.983,97	47.244	5.180.591.018,24	48.441	5.449.991.523,58
Importes en euros						

El movimiento de la cartera de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca es el siguiente:

	Préstamos	Amortización de Principal		Baja de principales por:		Principal pendiente amortizar(2)	
		Ordinaria (1)	Anticipada	Adjudicación / Dación	Fallidos	Saldo (fin de mes)	% (factor)
2024.06.17	48.441					5.449.991.523,58	100,00
2024	47.244	98.204.051,86	171.196.453,48			5.180.591.018,24	95,06
2025	44.708	176.389.577,32	332.335.456,95			4.671.865.983,97	85,72
Total		274.593.629,18	503.531.910,43	0,00	0,00		

Importes en euros

1.2 Morosidad.

La distribución por la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada de los Préstamos Hipotecarios en situación de impago, con información del principal pendiente de vencer, de la deuda total que incluye también los intereses devengados no vencidos y el valor de tasación inicial de los inmuebles hipotecados en garantía, es la siguiente:

Impagados con garantía real	Nº de activos	Importe impagado				Principal pendiente no vencido	Otros importes	Deuda Total	Valor garantía	% Deuda / v. Tasación
		Principal pendiente vencido	Intereses devengados en contabilidad	Intereses interrumpidos en contabilidad	Total					
Hasta 1 mes	999	356.883,81	272.463,80	0,00	629.347,61	99.858.832,56	0,00	100.488.180,17	176.086.560,24	57,07
De 1 a 3 meses	73	62.932,57	49.896,68	3.843,16	116.672,41	7.766.251,54	0,00	7.882.923,95	13.693.964,34	57,57
De 3 a 6 meses	13	14.249,93	14.722,30	6.630,23	35.602,46	1.616.845,56	0,00	1.652.448,02	3.608.864,70	45,80
De 6 a 9 meses	5	9.504,65	6.192,17	10.228,91	25.925,73	620.956,65	0,00	646.882,38	845.665,10	76,48
De 9 a 12 meses	9	34.775,41	12.452,00	24.170,64	71.398,05	1.124.515,61	0,00	1.195.913,66	1.667.856,59	71,70
Más de 12 meses	7	90.176,40	7.628,57	23.051,77	120.856,74	727.298,09	406,09	848.560,92	1.301.342,02	65,18
Total	1.106	568.522,77	363.355,52	67.924,71	999.803,00	111.714.700,01	406,09	112.714.909,10	197.204.252,99	57,16

1.3 Estados de la cartera de Préstamos Hipotecarios al 31 de diciembre de 2025 según las características más representativas.

Índices de referencia

La mayoría de los Préstamos Hipotecarios son a interés variable, efectuándose la determinación del tipo de interés nominal periódicamente, de acuerdo con las condiciones contractuales de cada préstamo o crédito.

La distribución de la cartera según el índice de referencia que sirve de base para la determinación del tipo de interés aplicable es la siguiente:

Índice Referencia	Número	Principal pendiente reembolso	% Tipo interés nominal	Margen s/índice referencia
EURIBOR/MIBOR a 1 año (M. Hipotecario)	25.099	2.395.895.580,76	3,17	1,05
Interés Fijo	19.470	2.264.556.288,43	2,78	0,00
M. Hipotecario Conjunto de Entidades	139	11.414.114,78	3,57	0,42
Total	44.708	4.671.865.983,97	2,98	0,54
		Importes en euros	Medias ponderadas por principal pendiente	

Tipo de interés nominal

La distribución por intervalos de los tipos de interés nominales aplicables a los Préstamos Hipotecarios es la siguiente:

Intervalo % Tipo interés nominal	SITUACIÓN AL 31/12/2025		SITUACIÓN AL 31/12/2024		SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN	
	Núm	Principal Pendiente	Núm.	Principal Pendiente	Núm.	Principal Pendiente
Inferior a 1,00%	2	682.470,32	11	1.776.497,94	35	6.154.185,52
1,00%-1,49%	419	47.179.531,91	440	52.086.914,24	592	78.670.299,91
1,50%-1,99%	565	62.092.492,55	638	75.894.455,55	830	105.427.109,57
2,00%-2,49%	2.652	336.068.358,04	2.659	359.147.736,41	2.769	383.779.727,27
2,50%-2,99%	20.375	2.327.835.692,62	10.024	1.374.075.388,81	10.041	1.414.898.313,95
3,00%-3,49%	12.793	1.275.919.210,79	10.221	1.081.862.577,52	5.877	638.172.862,87
3,50%-3,99%	4.047	345.988.451,36	7.709	773.159.796,05	1.446	131.358.768,76
4,00%-4,49%	2.036	153.750.821,44	7.817	794.019.137,24	9.551	1.012.960.537,40
4,50%-4,99%	1.339	91.634.167,41	4.082	387.486.335,76	9.330	992.723.894,31
5,00%-5,49%	372	23.782.612,38	1.969	161.283.626,07	3.625	350.038.625,71
5,50%-5,99%	82	5.130.244,93	977	72.016.908,88	2.062	171.963.300,52
6,00%-6,49%	21	1.480.429,63	537	37.323.493,93	1.551	114.272.548,35
6,50%-6,99%	4	261.529,38	130	8.745.787,03	569	39.238.636,08
7,00%-7,49%	1	59.971,21	26	1.467.627,30	132	8.305.434,01
7,50%-7,99%			4	244.735,51	26	1.768.535,66
8,00%-8,49%					2	93.016,68
8,50%-8,99%					3	165.727,01
9,00%-9,49%						
9,50%-9,99%						
superior a 10,00%						
Total	44.708	4.671.865.983,97	47.244	5.180.591.018,24	48.441	5.449.991.523,58
% Tipo interés nominal:						
Medio ponderado por principal pendiente	2,98%		3,45%		3,74%	
	Importe en euros					

Principal pendiente/ Valor de la garantía.

La distribución según el valor de la razón entre el principal pendiente de amortizar de los Préstamos Hipotecarios y el valor de tasación de los inmuebles hipotecados en garantía, expresada en tanto por cien, es la siguiente:

Intervalo % Principal pdte / valor garantía	SITUACIÓN AL 31/12/2025		SITUACIÓN AL 31/12/2024		SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN	
	Núm.	Principal pendiente	Núm.	Principal pendiente	Núm.	Principal pendiente
0,01%-40,00%	10.424	818.671.811,84	9.193	773.146.169,62	8.080	702.538.131,84
40,01%-60,00%	17.488	1.792.790.058,64	18.235	1.916.546.147,42	18.323	1.951.103.902,38
60,01%-80,00%	13.428	1.659.029.783,55	14.880	1.887.774.066,32	15.758	2.023.741.351,56
80,01%-100,00%	2.663	316.772.387,77	3.997	487.479.037,11	5.113	625.795.923,57
100,01%-120,00%	508	61.570.967,56	693	86.356.744,86	874	111.274.930,54
120,01%-140,00%	129	15.056.936,46	162	19.440.879,80	191	23.410.383,85
140,01%-160,00%	41	4.860.038,42	47	5.603.222,98	50	6.090.793,23
superior a 160,00%	27	3.113.999,73	37	4.244.750,13	52	6.036.106,61
Total	44.708	4.671.865.983,97	47.244	5.180.591.018,24	48.441	5.449.991.523,58
% Principal Pendiente / Valor de Tasación:						
Medio ponderado por principal pendiente		57,45%		59,51%		61,23%
Importes en euros						

Distribución geográfica.

La distribución geográfica según la región o comunidad donde se ubica el inmueble objeto de la garantía hipotecaria se presenta en el siguiente cuadro:

	SITUACIÓN AL 31/12/2025		SITUACIÓN AL 31/12/2024		SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN	
	Núm.	Principal pendiente	Núm.	Principal pendiente	Núm.	Principal pendiente
Andalucía	8.941	815.858.702,60	9.456	899.769.677,31	9.698	945.638.244,82
Aragón	796	73.702.439,30	835	81.803.624,92	856	86.437.980,60
Asturias	873	74.693.851,62	928	83.572.002,56	950	87.819.417,47
Baleares	1.011	117.702.649,30	1.066	129.885.069,95	1.094	136.559.748,99
Canarias	2.239	197.804.425,41	2.347	216.576.777,78	2.395	226.520.835,52
Cantabria	688	63.800.346,06	742	71.950.357,98	761	75.868.118,45
Castilla-León	2.122	181.935.215,45	2.216	200.561.375,20	2.267	211.214.864,39
Castilla La Mancha	1.507	135.004.264,96	1.602	152.018.432,49	1.650	161.114.801,36
Cataluña	9.601	1.208.874.429,08	10.149	1.337.202.968,11	10.400	1.403.206.796,40
Ceuta	199	19.868.121,72	216	22.661.241,16	225	24.549.606,97
Extremadura	1.102	85.655.056,07	1.145	92.852.129,79	1.165	96.480.915,81
Galicia	2.249	193.760.883,96	2.341	212.137.012,60	2.390	221.780.933,18
Madrid	5.102	708.411.538,43	5.439	795.703.203,69	5.598	841.643.509,49
Melilla	272	29.297.047,57	286	31.882.485,02	290	33.068.084,36
Murcia	1.299	111.776.186,37	1.376	124.514.543,24	1.406	130.212.016,04
Navarra	254	27.281.445,21	272	30.663.786,22	281	32.876.360,44
La Rioja	182	16.191.334,52	201	18.773.783,33	206	19.807.677,73
Comunidad Valenciana	4.802	426.716.210,34	5.061	471.294.548,82	5.206	496.940.131,97
País Vasco	1.469	183.531.836,00	1.566	206.767.998,07	1.603	218.251.479,59
Total	44.708	4.671.865.983,97	47.244	5.180.591.018,24	48.441	5.449.991.523,58
Importes en euros						

En caso de más de un inmueble hipotecado la ubicación geográfica corresponde al inmueble de mayor valor de tasación.

1.4 Tasa de amortización anticipada

La evolución a final de cada ejercicio de la tasa de amortización anticipada del año y la tasa histórica desde la constitución del Fondo, expresada en tasa anual constante, es la siguiente:

	Principal pendiente (1)	% Sobre Inicial	Amortización Anticipada de Principal	Ejercicio	Histórico
				% Tasa Anual	% Tasa Anual
2024.06.17	5.449.991,524	100,00			
2024	5.180.591,018	95,06	98.204,052	-	5,27
2025	4.671.865,983	85,72	332.335.456	6,29	5,92
Importes en miles de euros					

(1) Saldo de fin de mes

2. Bonos de Titulización

Los Bonos de Titulización se emitieron por un importe nominal total de 5.450.000.000,00 euros, integrados por 53.410 Bonos de la Serie A y 1.090 Bonos de la Serie B, con calificaciones asignadas por las Agencias de Calificación DBRS Ratings Limited ("DBRS") y Standard & Poor's ("S&P") según el siguiente detalle:

Serie de Bonos	Calificación de S&P		Calificación de DBRS	
	Inicial	Actual	Inicial	Actual
Serie A	AA (sf)	AA (sf)	AA (sf)	AA (sf)
Serie B	AA (sf)	AA (sf)	A (high) (sf)	A (high) (sf)

Los Bonos están representados mediante anotaciones en cuenta, siendo la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores S.A. (IBERCLEAR), la entidad encargada de la llevanza de su registro contable.

Los Bonos están admitidos a negociación en AIAF Mercado de Renta Fija que tiene reconocido oficialmente su carácter de mercado secundario oficial de valores.

Movimientos.

Emisión: Serie A
Código ISIN: ES0305808000
Nº Bonos: 53.410

Fecha de Pago	% Tipo interes	Cupón		Intereses Serie			Principal Amortizado			Saldo Principal Pendiente			
		Bruto	Neto	Pagados	Impagados			Bono	Serie	%	Bono	Serie	%
					Totales	Recuperados	Actuales						
Totales		4.682,32	3.792,68	225.420.087,55	0,00	0,00	0,00	13.545,79	723.480.643,90	13,55	86.454,21	4.617.519.356,10	86,45
20/03/2026	2,19	461,761542	374,026849										
22/12/2025	2,18	489,089127	396,162193	26.122.250,27	0,00	0,00	0,00	2.341,48	125.058.446,80	2,34	86.454,21	4.617.519.356,10	86,45
22/09/2025	2,16	514,569985	416,801688	27.483.182,90	0,00	0,00	0,00	2.271,48	121.319.746,80	2,27	88.795,69	4.742.577.802,90	88,80
20/06/2025	2,58	614,987525	498,139895	32.846.483,71	0,00	0,00	0,00	2.351,81	125.610.172,10	2,35	91.067,17	4.863.897.549,70	91,07
20/03/2025	3,00	719,755017	583,001564	38.442.115,46	0,00	0,00	0,00	2.484,42	132.692.872,20	2,48	93.418,98	4.989.507.721,80	93,42
20/12/2024	3,61	893,924600	724,078926	47.744.512,89	0,00	0,00	0,00	2.112,26	112.815.806,60	2,11	95.903,40	5.122.200.594,00	95,90
20/09/2024	3,87	988,233333	800,469000	52.781.542,32	0,00	0,00	0,00	1.984,34	105.983.599,40	1,98	98.015,66	5.235.016.400,60	98,02
20/06/2024											100.000,00	5.341.000.000,00	100,00

Emisión: Serie B
Código ISIN: ES0305808018
Nº Bonos: 1.090

Fecha de Pago	% Tipo interes	Cupón		Intereses Serie			Principal Amortizado			Saldo Principal Pendiente			
		Bruto	Neto	Pagados	Impagados			Bono	Serie	%	Bono	Serie	%
					Totales	Recuperados	Actuales						
Totales		5.136,25	4.160,36	4.989.683,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	109.000.000,00	100,00
20/03/2026	2,29	558,555556	452,430000										
22/12/2025	2,28	576,080556	466,625250	627.927,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	109.000.000,00	100,00
22/09/2025	2,26	591,155556	478,836000	644.359,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	109.000.000,00	100,00
20/06/2025	2,68	683,866667	553,932000	745.414,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	109.000.000,00	100,00
20/03/2025	3,10	775,500000	628,155000	845.295,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	109.000.000,00	100,00
20/12/2024	3,71	937,300000	759,213000	1.021.657,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	109.000.000,00	100,00
20/09/2024	3,97	1.013,788889	821,169000	1.105.029,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	109.000.000,00	100,00
20/06/2024											100.000,00	109.000.000,00	100,00

3. Variaciones o acciones realizadas por las diferentes agencias de calificación crediticia respecto de los bonos emitidos por el Fondo, respecto del cedente, de los administradores, agentes de pagos o contrapartidas de las permutas financieras existentes o cualquier otra de contratos suscritos por la sociedad gestora en nombre del Fondo.

3.1 Bonos de Titulización

Durante el ejercicio no se han producido variaciones en las calificaciones asignadas por las diferentes agencias de calificación a los Bonos emitidos por el Fondo.

3.2 Entidades Intervinientes

Durante el ejercicio no se han producido variaciones en las calificaciones asignadas por las Agencias de Calificación a las entidades intervinientes contraparte del Fondo y que pudieran afectar en virtud de los contratos suscritos con las mismas.

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

Los flujos de tesorería generados y aplicados en el ejercicio dependen de diversos factores que afectan especialmente a la rentabilidad (tipo de interés) y a la amortización experimentada por los Bonos. Estos factores están relacionados principalmente con el comportamiento de los derechos de crédito agrupados en el Fondo, de las operaciones contratadas para mitigar y distribuir los riesgos inherentes a éstos y para cubrir los desfases temporales entre los flujos de tesorería percibidos y aplicados y el riesgo de interés entre los derechos de crédito y los Bonos. Los datos más significativos respecto del comportamiento de los citados factores durante el ejercicio son:

1. Derechos de crédito

		Ejercicio actual
• Tipo de interés nominal medio ponderado	(1)	3,09%
• Tasa anual de amortización anticipada	(2)	6,29%
• Tasa de morosidad de 3 meses *	(2)	0,09%
• Tasa de morosidad de 12 meses *	(2)	0,02%

(1) Durante el ejercicio.

(2) Al cierre del ejercicio

* Saldo vivo de principal de activos titulizados en mora (más de 3 meses o igual o superior a 12 meses) sobre el saldo vivo de principal del total de activos titulizados

2. Bonos de Titulización

		Ejercicio actual
• Tipo de interés nominal medio ponderado	(1)	2,46%

(1) Durante el ejercicio.

3. Operaciones financieras

		Ejercicio actual
Cuenta de Tesorería		
· Tipo de interés nominal medio ponderado	(1)	2,19%
Permuta de Intereses		
· Tipo de interés nominal medio ponderado	(1)	
Receptor		3,15%
Pagador	(1)	3,09%
Préstamo Subordinado		
· Tipo de interés nominal medio ponderado	(1)	2,43%
Préstamo Gastos Iniciales		
· Tipo de interés nominal medio ponderado	(1)	2,48%
Fondo de Reserva		
· Saldo Requerido	(2)	272.500.000,00
· Saldo Dotado	(2)	272.500.000,00

(1) Durante el ejercicio.

(2) Al cierre del ejercicio.

C) MECANISMOS DE COBERTURA DE RIESGOS.

La actividad del Fondo está expuesta a diferentes tipos de riesgo financieros, como son el riesgo de crédito y el riesgo de tipos de interés.

- Riesgo de crédito:

Las principales exposiciones al riesgo de crédito son la morosidad y falencia de los derechos de crédito titulizados y el de contrapartida respecto de determinadas operaciones y servicios financieros contratados por el Fondo.

Para minimizar el riesgo de morosidad y falencia de los activos titulizados el Fondo cuenta con un Fondo de Reserva, depositado en la Cuenta de Tesorería.

Para mitigar el riesgo de contrapartida motivado por un posible descenso en las calificaciones crediticias otorgadas por las Agencias de Calificación a las entidades de contrapartida de las diferentes operaciones y servicios financieros, se establecen, dependiendo de los términos contractuales, determinadas actuaciones como son:

- a) Aval a la contraparte por una tercera entidad con unas calificaciones crediticias mínima requerida, según las escalas de calificación de las Agencias de Calificación, que garantice el cumplimiento de las obligaciones contractuales de la contraparte, durante el tiempo que se mantenga la situación de pérdida de la calificación.
- b) Sustitución de la contraparte por una tercera entidad con unas calificaciones crediticias mínimas requeridas, según las escalas de calificación de las Agencias de Calificación.

- Riesgo de tipo de interés:

La exposición surge como consecuencia de la variación de los tipos de interés los derechos de crédito adquiridos por el Fondo, cuya determinación se realiza, generalmente con una periodicidad diferente a la de los pasivos emitidos por el Fondo además de hallarse aquellos referenciados a índices diferentes de estos.

Mediante el Fondo de Reserva constituido con la disposición del Préstamo Subordinado se mitiga el riesgo de crédito por la morosidad y falencia de los Préstamos Hipotecarios y el riesgo de tipo de interés que tiene lugar en el Fondo por el hecho de encontrarse los Préstamos Hipotecarios, durante la vida del Fondo, sometidos a intereses constantes, en su caso, y a intereses variables con diferentes índices de referencia y diferentes periodos de revisión y de liquidación a los intereses variables establecidos para los Bonos referenciados al Euribor a 3 meses y con periodos de devengo y liquidación trimestrales, así como el riesgo que se deriva de las posibles renegociaciones del tipo de interés de los Préstamos Hipotecarios que puede resultar incluso en su novación a un tipo de interés fijo.

No obstante, la Permuta Financiera mitiga el riesgo de tipo de interés que tiene lugar en el Fondo por el hecho de encontrarse los Préstamos Hipotecarios, durante la vida del Fondo, sometidos a intereses fijos y a intereses variables con diferentes índices de referencia y periodos de revisión y de liquidación a los intereses variables establecidos para los Bonos referenciados, con carácter general, al Euribor a 3 meses y con periodos de devengo y liquidación trimestrales.

De la misma manera a través de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) se mitiga parcialmente la merma de rentabilidad de la liquidez del Fondo por el desfase temporal entre los ingresos percibidos diariamente de los Préstamos Hipotecarios hasta que se produce el pago de los intereses y reembolso de principal de los Bonos en la Fecha de Pago inmediatamente posterior.

D) PERSPECTIVAS DE FUTURO.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, y desde el 31 de diciembre de 2025, no ha ocurrido ningún hecho que afecte o modifique significativamente la información contenida en memoria.

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente las Préstamos Hipotecarios que agrupa. Asimismo de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 5/2015 de 27 de abril y recogidos en la escritura de constitución, el Fondo puede liquidarse anticipadamente cuando el importe del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del Saldo Vivo inicial, siempre y cuando puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad todas y cada una de las obligaciones de pago derivadas de los Bonos de la Serie pendientes de reembolso. En todo caso, la extinción del Fondo se producirá en la fecha de vencimiento final 20 de marzo de 2068 o, si éste no fuera un Día Hábil, el siguiente Día Hábil).

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se prevé que durante el ejercicio 2026 el Fondo se pueda encontrar en alguno de los supuestos de liquidación anticipada del Fondo. No obstante:

(i) La Emisión de Bonos se realiza con la intención de ser suscrita en su integridad por la Entidad Cedente con el objeto de disponer de activos líquidos que puedan ser utilizados como garantía en operaciones con el Eurosistema o ser enajenados en el mercado.

(ii) La Sociedad Gestora, previa comunicación a la CNMV, estará facultada para proceder a la liquidación anticipada del Fondo cuente con el consentimiento y la aceptación expresa de la totalidad de los tenedores de los Bonos de todas y cada una de las Series y de todas las contrapartes de los contratos en vigor con el Fondo, tanto con relación al pago de cantidades que dicha Liquidación Anticipada implique como en relación al procedimiento en que vaya a llevarla a cabo.

Vida media y amortización final de los Bonos de la Serie estimada al 31.12.2025 según diferentes hipótesis de tasas de amortización anticipada de los Préstamos hipotecarios:

El siguiente cuadro muestra la vida media y fecha de amortización final de cada serie de los Bonos emitidos, obtenidas de la proyección de flujos futuros de efectivo bajo las hipótesis del ejercicio o no de amortización anticipada opcional cuando el Saldo Vivo de los derechos de crédito sea inferior al 10% del Saldo Vivo inicial, los fallidos de la cartera de préstamos titulizados no recuperados sean del 0% y mantenimiento constante de las diferentes tasas de amortización anticipada.

Vida Media y amortización final estimadas para cada Serie de Bonos según diferentes hipótesis de tasas constantes de amortización anticipada de los Préstamos Titulizados											
		TASA AMORTIZACIÓN ANTICIPADA									
% MENSUAL CONSTANTE		0,08	0,17	0,25	0,34	0,43	0,51	0,60	0,69		
% ANUAL EQUIVALENTE		1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00		
Serie A											
Sin amort. opcional (1)	Vida media	años	10,69	9,85	9,08	8,41	7,78	7,24	6,73	6,30	
	Amortización Final	fecha	29/08/2036	26/10/2035	17/01/2035	17/05/2034	01/10/2033	19/03/2033	14/09/2032	06/04/2032	
Con amort. opcional (1)	Vida media	años	20,51	19,76	18,76	18,01	17,01	16,25	15,25	14,50	
	Amortización Final	fecha	20/06/2046	20/09/2045	20/09/2044	20/12/2043	20/12/2042	20/03/2042	20/03/2041	20/06/2040	
Sin amort. opcional (1)	Vida media	años	10,87	10,04	9,29	8,62	8,02	7,48	6,99	6,55	
	Amortización Final	fecha	01/11/2036	01/01/2036	04/04/2035	03/08/2034	27/12/2033	13/06/2033	17/12/2032	09/07/2032	
Con amort. opcional (1)	Vida media	años	25,26	24,76	24,01	23,26	22,51	22,01	21,51	21,01	
	Amortización Final	fecha	20/03/2051	20/09/2050	20/12/2049	20/03/2049	20/06/2048	20/12/2047	20/06/2047	20/12/2046	
Serie B											
Sin amort. opcional (1)	Vida media	años	20,51	19,76	18,76	18,01	17,01	16,25	15,25	14,50	
	Amortización Final	fecha	20/06/2046	20/09/2045	20/09/2044	20/12/2043	20/12/2042	19/03/2042	20/03/2041	20/06/2040	
Con amort. opcional (1)	Vida media	años	20,51	19,76	18,76	18,01	17,01	16,25	15,25	14,50	
	Amortización Final	fecha	20/06/2046	20/09/2045	20/09/2044	20/12/2043	20/12/2042	20/03/2042	20/03/2041	20/06/2040	
Sin amort. opcional (1)	Vida media	años	26,83	26,40	25,91	25,37	24,80	24,22	23,66	23,12	
	Amortización Final	fecha	14/10/2052	09/05/2052	11/11/2051	28/04/2051	02/10/2050	04/03/2050	13/08/2049	29/01/2049	
Con amort. opcional (1)	Vida media	años	37,77	37,77	37,77	37,77	37,77	37,77	37,77	37,77	
	Amortización Final	fecha	20/09/2063	20/09/2063	20/09/2063	20/09/2063	20/09/2063	20/09/2063	20/09/2063	20/09/2063	

E) INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO A PROVEEDORES EN OPERACIONES COMERCIALES.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dicha fecha acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago. Asimismo, los pagos significativos realizados en el ejercicio 2025 a dichos proveedores se han realizado dentro de los límites legales de aplazamiento.

Fecha de Pago / Payment Date
 Fecha de Determinación / Determination Date
 Fecha de Pago / Payment Date
 Fecha constitución Fondo / Fund establishment date

Actual / Current 22.12.2025
 Actual / Current 30.11.2025
 Precedente / Preceding 22.09.2025
 17.06.2024

1 Datos para cálculo de disparadores / Data for Triggers calculation
1.1 Datos: Préstamos / Data: Loans

			Fecha datos Data date	Valor / Importe Value / Amount	Cálculo Ratio Ratio calculation	Ratio (valor) Ratio (value)
a	Saldo Vivo Préstamos Hipotecarios Outstanding Balance of Mortgage Loans	(b + c + d)		4.727.109.268,50		
b	Saldo Vivo Préstamos Hipotecarios Morosos (no Dudosos) Outstanding Balance Delinquent Mortgage Loans (Non-Doubtful)	(>3 y <12 meses) (>3 and <12 months)	30.11.2025	2.586.743,65	% (b / e)	0,055%
c	Saldo Vivo Préstamos Hipotecarios no Morosos (no Dudosos) Outstanding Balance Non-Delinquent Mortgage Loans (Non-Doubtful)	(≤ 3 meses) (≤ 3 months)	30.11.2025	4.723.932.433,81		
d	Saldo Vivo Préstamos Hipotecarios Dudosos Outstanding Balance Doubtful Mortgage Loans	(≥ 12 meses) (≥ 12 months)	30.11.2025	590.091,04		
e	Saldo Vivo Préstamos Hipotecarios no Dudosos Outstanding Balance Non-Doubtful Mortgage Loans	(< 12 meses) (< 12 months)	30.11.2025	4.726.519.177,46	% (e / g)	86,73%
g	Saldo Vivo Préstamos Hipotecarios Outstanding Balance Mortgage Loans		17.06.2024	5.449.991.523,58		

1.2 Datos: / Data:

A	Saldo Principal Pendiente SERIE A Outstanding Principal Balance SERIES A		Precedente Preceding	22.09.2025	4.742.577.802,90	
B	Saldo Principal Pendiente SERIE B Outstanding Principal Balance SERIES B		Precedente Preceding	22.09.2025	109.000.000,00	
h	Fondo de Reserva Requerido / Required Cash Reserve		Precedente Preceding	22.09.2025	272.500.000,00	
i	Fondo de Reserva dotado / Provisioned Cash Reserve		Precedente Preceding	22.09.2025	272.500.000,00	(i - h)
j	Fondo de Reserva Requerido / Required Cash Reserve		Actual	22.12.2025	272.500.000,00	
k	Fondo de Reserva dotado / Provisioned Cash Reserve		Actual Current	22.12.2025	272.500.000,00	(k - j)

2 Situación disparadores / Triggers status
2.1 Postergación Fondo Reserva

(Del orden 5º al 8º en el Orden de Prelación de Pagos)
 (From 5th to 8th position in the pre-enforcement priority of payments)

2.2 ¿Se produce alguna condición para NO reducir el Fondo de Reserva? (*)
 Does any condition occur to NOT reduce Cash Reserve? (*)

	Fecha datos Data date	Disparador Trigger	Condición Condition	Valor Disparador Trigger value	Actúa S/N Breach Y/N
	22.12.2025	A=0	Serie A amortizada Series A fully amortized	4.742.577.802,90	N
(i)	30.11.2025	% (b / e)	> 1,00%	0,055%	N
(ii)	22.12.2025	(k - j)	< 0,00	0,00	N
(iii)	22.12.2025	17.06.2024	años/años < 3,00	1,52	S/Y

(*) No procede reducción si se da alguna de las condiciones / Do not proceed reduction if any condition concurs

3 Amortización Anticipada opcional / Optional Early Amortization

	Fecha datos Data date	Disparador Trigger	Condición Condition	Valor Disparador Trigger value	Opción ejercitable S/N Exercisable option Y/N
	30.11.2025	% (a / g)	< 10,00%	86,74%	N

**Anexo a las Cuentas Anuales del ejercicio 2025; Estados Financieros Públicos conforme a la Circular
2/2016 de 20 de abril de la Comisión Nacional del Mercado de Valores**

Estado S.05.1 Cuadro A

Estado S.05.1 Cuadro B

Estado S.05.1 Cuadro C

Estado S.05.1 Cuadro D

Estado S.05.1 Cuadro E

Estado S.05.1 Cuadro F

Estado S.05.1 Cuadro G

Estado S.05.2 Cuadro A

Estado S.05.2 Cuadro B

Estado S.05.2 Cuadro C

Estado S.05.2 Cuadro D

Estado S.05.2 Cuadro E

Estado S.05.3 Cuadro A

Estado S.05.3 Cuadro B

Estado S.05.4 Cuadro A

Estado S.05.4 Cuadro B

Estado S.05.5 Cuadro A

Estado S.05.5 Cuadro B

Estado S.06 Notas Explicativas

Denominación Fondo: BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

Entidades cedentes de los activos titulizados: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. (K8MS7FD7N5Z2WQ51AZ71);

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO A

Ratios (%)	Situación actual 31/12/2025								Situación cierre anual anterior 31/12/2024								Hipótesis iniciales folleto/escritura							
	Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada		Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada		Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada	
Participaciones hipotecarias	0380	0,09	0400	0	0420	0	0440	6,68	1380	0,01	1400	0	1420	0	1440	3,18	2380	1,11	2400	2,61	2420	30	2440	2,50
Certificados de transmisión de hipoteca	0381	0,15	0401	0	0421	0	0441	6,47	1381	0,03	1401	0	1421	0	1441	3,18	2381	1,11	2401	2,61	2421	30	2441	2,50
Préstamos hipotecarios	0382		0402		0422		0442		1382		1402		1422		1442		2382		2402		2422		2442	
Cédulas hipotecarias	0383		0403		0423		0443		1383		1403		1423		1443		2383		2403		2423		2443	
Préstamos a promotores	0384		0404		0424		0444		1384		1404		1424		1444		2384		2404		2424		2444	
Préstamos a PYMES	0385		0405		0425		0445		1385		1405		1425		1445		2385		2405		2425		2445	
Préstamos a empresas	0386		0406		0426		0446		1386		1406		1426		1446		2386		2406		2426		2446	
Préstamos corporativos	0387		0407		0427		0447		1387		1407		1427		1447		2387		2407		2427		2447	
Cédulas territoriales	0388		0408		0428		0448		1388		1408		1428		1448		2388		2408		2428		2448	
Bonos de tesorería	0389		0409		0429		0449		1389		1409		1429		1449		2389		2409		2429		2449	
Deuda subordinada	0390		0410		0430		0450		1390		1410		1430		1450		2390		2410		2430		2450	
Créditos AAPP	0391		0411		0431		0451		1391		1411		1431		1451		2391		2411		2431		2451	
Préstamos consumo	0392		0412		0432		0452		1392		1412		1432		1452		2392		2412		2432		2452	
Préstamos automoción	0393		0413		0433		0453		1393		1413		1433		1453		2393		2413		2433		2453	
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	0394		0414		0434		0454		1394		1414		1434		1454		2394		2414		2434		2454	
Cuentas a cobrar	0395		0415		0435		0455		1395		1415		1435		1455		2395		2415		2435		2455	
Derechos de crédito futuros	0396		0416		0436		0456		1396		1416		1436		1456		2396		2416		2436		2456	
Bonos de titulización	0397		0417		0437		0457		1397		1417		1437		1457		2397		2417		2437		2457	
Cédulas internacionalización	0398		0418		0438		0458		1398		1418		1438		1458		2398		2418		2438		2458	
Otros	0399		0419		0439		0459		1399		1419		1439		1459		2399		2419		2439		2459	

S.05.1

Denominación Fondo: BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

Entidades cedentes de los activos titulizados: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. (K8MS7FD7N5Z2WQ51AZ71);

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO B

Total Impagados (miles de euros)	Nº de activos		Importe impagado								Principal pendiente no vencido		Otros importes		Deuda Total	
			Principal pendiente vencido		Intereses devengados en contabilidad		Intereses interrumpidos en contabilidad		Total							
Hasta 1 mes	0460	999	0467	357	0474	272	0481	0	0488	629	0495	99.859	0502	0	0509	100.488
De 1 a 3 meses	0461	73	0468	63	0475	50	0482	4	0489	117	0496	7.766	0503	0	0510	7.883
De 3 a 6 meses	0462	13	0469	14	0476	15	0483	7	0490	36	0497	1.617	0504	0	0511	1.653
De 6 a 9 meses	0463	5	0470	10	0477	6	0484	10	0491	26	0498	621	0505	0	0512	647
De 9 a 12 meses	0464	9	0471	35	0478	12	0485	24	0492	71	0499	1.125	0506	0	0513	1.196
Más de 12 meses	0465	7	0472	90	0479	8	0486	23	0493	121	0500	727	0507	0	0514	848
Total	0466	1.106	0473	569	0480	363	0487	68	0494	1.000	0501	111.715	0508	0	1515	112.715

Impagados con garantía real (miles de euros)	Nº de activos		Importe impagado								Principal pendiente no vencido		Otros importes		Deuda Total		Valor garantía		Valor Garantía con Tasación > 2 años		% Deuda / v. Tasación	
			Principal pendiente vencido		Intereses devengados en contabilidad		Intereses interrumpidos en contabilidad		Total													
Hasta 1 mes	0515	999	0522	357	0529	272	0536	0	0543	629	0550	99.859	0557	0	0564	100.488	0571	176.086	0578	15.379	0584	57,07
De 1 a 3 meses	0516	73	0523	63	0530	50	0537	4	0544	117	0551	7.766	0558	0	0565	7.883	0572	13.694	0579	934	0585	57,57
De 3 a 6 meses	0517	13	0524	14	0531	15	0538	7	0545	36	0552	1.617	0559	0	0566	1.653	0573	3.609	0580	450	0586	45,80
De 6 a 9 meses	0518	5	0525	10	0532	6	0539	10	0546	26	0553	621	0560	0	0567	647	0574	846	0581	0	0587	76,48
De 9 a 12 meses	0519	9	0526	35	0533	12	0540	24	0547	71	0554	1.125	0561	0	0568	1.196	0575	1.668	0582	163	0588	71,70
Más de 12 meses	0520	7	0527	90	0534	8	0541	23	0548	121	0555	727	0562	0	0569	848	0576	1.301	0583	0	0589	65,18
Total	0521	1.106	0528	569	0535	363	0542	68	0549	1.000	0556	111.715	0563	0	0570	112.715	0577	197.204			0590	57,16

S.05.1

Denominación Fondo: BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

Entidades cedentes de los activos titulizados: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. (K8MS7FD7N5Z2WQ51AZ71);

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO C

Vida residual de los activos titulizados (miles de euros)	Principal pendiente					
	Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 13/06/2024	
Inferior a 1 año	0600	246	1600	146	2600	31
Entre 1 y 2 años	0601	2.114	1601	353	2601	232
Entre 2 y 3 años	0602	1.474	1602	3.504	2602	1.191
Entre 3 y 4 años	0603	3.590	1603	2.182	2603	4.560
Entre 4 y 5 años	0604	4.149	1604	5.008	2604	3.665
Entre 5 y 10 años	0605	142.216	1605	127.155	2605	120.111
Superior a 10 años	0606	4.518.077	1606	5.042.243	2606	5.320.202
Total	0607	4.671.866	1607	5.180.591	2607	5.449.992
Vida residual media ponderada (años)	0608	21,32	1608	22,20	2608	22,67

Antigüedad	Situación					
	Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 13/06/2024	
Antigüedad media ponderada (años)	0609	9,11	1609	8,21	2609	7,73

S.05.1

Denominación Fondo: BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

Entidades cedentes de los activos titulizados: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. (K8MS7FD7N5Z2WQ51AZ71);

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO D

Importe pendiente activos titulizados / Valor garantía (miles de euros)	Situación actual 31/12/2025				Situación cierre anual anterior 31/12/2024				Situación inicial 13/06/2024			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
0% - 40%	0620	10.424	0630	818.672	1620	9.193	1630	773.146	2620	8.080	2630	702.538
40% - 60%	0621	17.488	0631	1.792.790	1621	18.235	1631	1.916.546	2621	18.323	2631	1.951.104
60% - 80%	0622	13.428	0632	1.659.030	1622	14.880	1632	1.887.774	2622	15.758	2632	2.023.742
80% - 100%	0623	2.663	0633	316.772	1623	3.997	1633	487.479	2623	5.113	2633	625.796
100% - 120%	0624	508	0634	61.571	1624	693	1634	86.357	2624	874	2634	111.275
120% - 140%	0625	129	0635	15.057	1625	162	1635	19.441	2625	191	2635	23.410
140% - 160%	0626	41	0636	4.860	1626	47	1636	5.603	2626	50	2636	6.091
superior al 160%	0627	27	0637	3.114	1627	37	1637	4.245	2627	52	2637	6.036
Total	0628	44.708	0638	4.671.866	1628	47.244	1638	5.180.591	2628	48.441	2638	5.449.992
Media ponderada (%)	0639	57,45	0649		1639	59,51	1649		2639	61,23	2649	

S.05.1

Denominación Fondo: BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

Entidades cedentes de los activos titulizados: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. (K8MS7FD7N5Z2WQ51AZ71);

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO E

Tipos de interés de los activos titulizados (%)	Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 13/06/2024	
Tipo de interés medio ponderado	0650	3,09	1650	3,62	2650	3,74
Tipo de interés nominal máximo	0651	7,90	1651	8,77	2651	8,98
Tipo de interés nominal mínimo	0652	0,10	1652	0	2652	0,42

S.05.1
Denominación Fondo: BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2025
Entidades cedentes de los activos titulizados: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. (K8MS7FD7N5Z2WQ51AZ71);

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO F

Distribución geográfica activos titulizados (miles de euros)	Situación actual 31/12/2025				Situación cierre anual anterior 31/12/2024				Situación inicial 13/06/2024			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
Andalucía	0660	8.941	0683	815.860	1660	9.456	1683	899.770	2660	9.698	2683	945.638
Aragón	0661	796	0684	73.702	1661	835	1684	81.804	2661	856	2684	86.438
Asturias	0662	873	0685	74.694	1662	928	1685	83.572	2662	950	2685	87.819
Baleares	0663	1.011	0686	117.703	1663	1.066	1686	129.885	2663	1.094	2686	136.560
Canarias	0664	2.239	0687	197.804	1664	2.347	1687	216.577	2664	2.395	2687	226.521
Cantabria	0665	688	0688	63.800	1665	742	1688	71.950	2665	761	2688	75.868
Castilla-León	0666	2.122	0689	181.935	1666	2.216	1689	200.561	2666	2.267	2689	211.215
Castilla La Mancha	0667	1.507	0690	135.004	1667	1.602	1690	152.018	2667	1.650	2690	161.115
Cataluña	0668	9.601	0691	1.208.875	1668	10.149	1691	1.337.203	2668	10.400	2691	1.403.207
Ceuta	0669	199	0692	19.868	1669	216	1692	22.661	2669	225	2692	24.550
Extremadura	0670	1.102	0693	85.655	1670	1.145	1693	92.852	2670	1.165	2693	96.481
Galicia	0671	2.249	0694	193.761	1671	2.341	1694	212.137	2671	2.390	2694	221.781
Madrid	0672	5.102	0695	708.412	1672	5.439	1695	795.703	2672	5.598	2695	841.644
Melilla	0673	272	0696	29.297	1673	286	1696	31.882	2673	290	2696	33.068
Murcia	0674	1.299	0697	111.776	1674	1.376	1697	124.515	2674	1.406	2697	130.212
Navarra	0675	254	0698	27.281	1675	272	1698	30.664	2675	281	2698	32.876
La Rioja	0676	182	0699	16.191	1676	201	1699	18.774	2676	206	2699	19.808
Comunidad Valenciana	0677	4.802	0700	426.716	1677	5.061	1700	471.295	2677	5.206	2700	496.940
País Vasco	0678	1.469	0701	183.532	1678	1.566	1701	206.768	2678	1.603	2701	218.251
Total España	0679	44.708	0702	4.671.866	1679	47.244	1702	5.180.591	2679	48.441	2702	5.449.992
Otros países Unión Europea	0680		0703		1680		1703		2680		2703	
Resto	0681		0704		1681		1704		2681		2704	
Total general	0682	44.708	0705	4.671.866	1682	47.244	1705	5.180.591	2682	48.441	2705	5.449.992

S.05.1
Denominación Fondo: BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2025
Entidades cedentes de los activos titulizados: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. (K8MS7FD7N5Z2WQ51AZ71);

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO G

Concentración	Situación actual 31/12/2025				Situación cierre anual anterior 31/12/2024				Situación inicial 13/06/2024			
	Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE	
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	0710	0,24			1710	0,25			2710	0,24		
Sector	0711		0712		1711		1712		2711		2712	

S.05.2

Denominación Fondo: BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2025

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO A

(miles de euros)		Situación actual 31/12/2025			Situación cierre anual anterior 31/12/2024			Situación inicial 13/06/2024					
Serie	Denominación serie	Nº de pasivos emitidos		Nominal pendiente	Nº de pasivos emitidos		Nominal pendiente	Nº de pasivos emitidos		Nominal pendiente			
		0720	Nominal unitario (€)	0721	0722	1720	Nominal unitario (€)	1721	1722	2720	Nominal unitario (€)	2721	2722
ES0305808000	BONOSA	53.410	86.000	4.617.519	53.410	96.000	5.122.201	53.410	100.000	5.341.000			
ES0305808018	BONOSB	1.090	100.000	109.000	1.090	100.000	109.000	1.090	100.000	109.000			
Total		0723	54.500	0724	4.726.519	1723	54.500	1724	5.231.201	2723	54.500	2724	5.450.000

S.05.2

Denominación Fondo: BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2025

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO B

(miles de euros)			Intereses						Principal pendiente				Total Pendiente		Correcciones de valor por repercusión de pérdidas			
Serie	Denominación serie	Grado de subordinación	Índice de referencia	Margen	Tipo aplicado	Intereses Acumulados		Intereses impagados		Serie devenga Intereses en el periodo	Principal no vencido		Principal impagado		Total Pendiente	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		
						0730	0731	0732	0733		0734	0735	0742	0736			0737	0738
ES0305808000	BONOSA	NS	Euribor 03 meses	0,15	2,19	2.803	0	SI	4.617.519	0	4.620.322	0	0	0				
ES0305808018	BONOSB	S	Euribor 03 meses	0,25	2,29	69	0	SI	109.000	0	109.069	0	0	0				
Total						0740	2.872	0741	0		0743	4.726.519	0744	0	0745	4.729.391	0746	0

	Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 13/06/2024	
Tipo de interés medio ponderado de las obligaciones y otros valores emitidos (%)	0747	2,46	0748	3,70	0749	3,87

S.05.2
Denominación Fondo: BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.
Estados agregados: NO
Periodo de la declaración: 31/12/2025
Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO C

(miles de euros)		Situación actual 31/12/2025								Situación periodo comparativo anterior 31/12/2024							
Serie	Denominación serie	Amortización principal				Intereses				Amortización principal				Intereses			
		Pagos del periodo		Pagos acumulados		Pagos del periodo		Pagos acumulados		Pagos del periodo		Pagos acumulados		Pagos del periodo		Pagos acumulados	
		0750	0751	0752	0753	0750	0751	0752	0753	1750	1751	1752	1753	1750	1751	1752	1753
ES0305808000	BONOSA	125.058	723.481	26.122	225.420	112.816	218.799	47.744	100.526								
ES0305808018	BONOSB	0	0	628	4.990	0	0	1.022	2.127								
Total		0754	125.058	0755	723.481	0756	26.750	0757	230.410	1754	112.816	1755	218.799	1756	48.766	1757	102.653

S.05.2
Denominación Fondo: BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.
Estados agregados: NO
Periodo de la declaración: 31/12/2025
Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO D

Serie	Denominación Serie	Fecha último cambio de calificación crediticia	Agencia de calificación crediticia (2)	Calificación		
				Situación actual 31/12/2025	Situación cierre anual anterior 31/12/2024	Situación inicial 13/06/2024
				0762	0763	0764
ES0305808000	BONOSA	17/06/2024	SYP	AA (sf)	AA (sf)	AA (sf)
ES0305808000	BONOSA	17/06/2024	DBRS	AA (sf)	AA (sf)	AA (sf)
ES0305808018	BONOSB	17/06/2024	SYP	AA (sf)	AA (sf)	AA (sf)
ES0305808018	BONOSB	17/06/2024	DBRS	A (high) (sf)	A (high) (sf)	A (high) (sf)

S.05.2
Denominación Fondo: BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.
Estados agregados: NO
Periodo de la declaración: 31/12/2025
Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO E

Vida residual de las obligaciones y otros valores emitidos por el Fondo (miles de euros)	Principal pendiente					
	Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 13/06/2024	
Inferior a 1 año	0765		1765		2765	
Entre 1 y 2 años	0766		1766		2766	
Entre 2 y 3 años	0767		1767		2767	
Entre 3 y 4 años	0768		1768		2768	
Entre 4 y 5 años	0769		1769		2769	
Entre 5 y 10 años	0770		1770		2770	
Superior a 10 años	0771	4.726.519	1771	5.231.201	2771	5.450.000
Total	0772	4.726.519	1772	5.231.201	2772	5.450.000
Vida residual media ponderada (años)	0773	42,25	1773	43,25	2773	43,79

S.05.3

Denominación Fondo: BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO A

Información sobre las mejoras crediticias del Fondo	Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 13/06/2024	
	Código	Valor	Código	Valor	Código	Valor
1 Importe del Fondo de Reserva constituido (miles de euros)	0775	272.500	1775	272.500	2775	272.500
1.1 Importe mínimo del Fondo de Reserva (miles de euros)	0776	272.500	1776	272.500	2776	272.500
1.2 Porcentaje que representa el Fondo de Reserva constituido sobre el total de pasivos emitidos (%)	0777	5,77	1777	5,21	2777	5
1.3 Denominación de la contrapartida	0778	BBVA	1778	BBVA	2778	BBVA
1.4 Rating de la contrapartida	0779	A (high)/A+	1779	A (high)/A	2779	A (high)/A
1.5 Rating requerido de la contrapartida	0780		1780		2780	
2 Importe disponible de la línea/s de liquidez (miles de euros)	0781		1781		2781	
2.1 Porcentaje que representa el importe disponible de la línea de liquidez sobre el total de pasivos emitidos (%)	0782		1782		2782	
2.2 Denominación de la contrapartida	0783		1783		2783	
2.3 Rating de la contrapartida	0784		1784		2784	
2.4 Rating requerido de la contrapartida	0785		1785		2785	
3 Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales (miles de euros)	0786		1786		2786	
3.1 Porcentaje que representan los avales sobre el total de los pasivos emitidos (%)	0787		1787		2787	
3.2 Denominación de la entidad avalista	0788		1788		2788	
3.3 Rating del avalista	0789		1789		2789	
3.4 Rating requerido del avalista	0790		1790		2790	
4 Subordinación de series (S/N)	0791	S	1791	S	2791	S
4.1 Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total bonos (%)	0792	97,69	1792	97,92	2792	98
5 Importe máximo de riesgo cubierto por garantías financieras adquiridas (miles de euros)	0793		1793		2793	
5.1 Denominación de la contrapartida	0794		1794		2794	
5.2 Rating de la contrapartida	0795		1795		2795	
5.3 Rating requerido de la contrapartida	0796		1796		2796	

S.05.3

Denominación Fondo: BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO B

PERMUTAS FINANCIERAS			Importe a pagar por el fondo		Importe a pagar por la contrapartida		Valor razonable (miles de euros)				Otras características
	Contrapartida	Periodicidad liquidación	Tipo de interés anual	Nocional	Tipo de interés anual	Nocional	Situación actual 31/12/2025	Situación cierre anual anterior 31/12/2024	Situación inicial 13/06/2024		
	0800	0801	0802	0803	0804	0805	0806	1806	2806		3806
Permuta financiera	BBVA	trimestral	Intereses percibidos e ingresados	Saldo Vivo medio diario no Dudosos	Tipo interés medio ponderado bonos + 0,65%	Saldo Vivo medio diario no Dudosos	37.962	-74.162	27.198		
Total							0808 37.962	0809 -74.162	0810	27.198	

S.05.3

Denominación Fondo: BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO B

GARANTÍAS FINANCIERAS EMITIDAS Naturaleza riesgo cubierto	Importe máximo del riesgo cubierto (miles de euros)						Valor en libros (miles de euros)						Otras características	
	Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 13/06/2024		Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 13/06/2024			
Préstamos hipotecarios	0811		1811		2811		0829		1829		2829		3829	
Cédulas hipotecarias	0812		1812		2812		0830		1830		2830		3830	
Préstamos a promotores	0813		1813		2813		0831		1831		2831		3831	
Préstamos a PYMES	0814		1814		2814		0832		1832		2832		3832	
Préstamos a empresas	0815		1815		2815		0833		1833		2833		3833	
Préstamos corporativos	0816		1816		2816		0834		1834		2834		3834	
Cédulas territoriales	0817		1817		2817		0835		1835		2835		3835	
Bonos de tesorería	0818		1818		2818		0836		1836		2836		3836	
Deuda subordinada	0819		1819		2819		0837		1837		2837		3837	
Créditos AAPP	0820		1820		2820		0838		1838		2838		3838	
Préstamos consumo	0821		1821		2821		0839		1839		2839		3839	
Préstamos automoción	0822		1822		2822		0840		1840		2840		3840	
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	0823		1823		2823		0841		1841		2841		3841	
Cuentas a cobrar	0824		1824		2824		0842		1842		2842		3842	
Derechos de crédito futuros	0825		1825		2825		0843		1843		2843		3843	
Bonos de titulización	0826		1826		2826		0844		1844		2844			
Total	0827		1827		2827		0845		1845		2845		3845	

S.05.4

Denominación Fondo: BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

INFORME DE CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DEL FONDO

CUADRO A

Concepto	Meses impago		Días impago		Importe impagado acumulado				Ratio				Ref. Folleto			
					Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024				Última Fecha Pago	
1. Activos Morosos por impagos con antigüedad igual o superior a	7000	3	7002	0	7003	3.421	7006	744	7009	0,07	7012	0,01	7015	0,05		
2. Activos Morosos por otras razones					7004	0	7007	0	7010	0	7013	0	7016	0		
Total Morosos					7005	3.421	7008	744	7011	0,07	7014	0,01	7017	0,05	7018	GLOSARIO DE DEFINICIONES
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	7019	12	7020	0	7021	817	7024	0	7027	0,02	7030	0	7033	0,01		
4. Activos Fallidos por otras razones					7022	0	7025	0	7028	0	7031	0	7034	0		
Total Fallidos					7023	817	7026	0	7029	0,02	7032	0	7035	0,01	7036	GLOSARIO DE DEFINICIONES

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

S.05.4

Denominación Fondo: BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

INFORME DE CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DEL FONDO

CUADRO B

TRIGGERS	Límite	% Actual	Última Fecha Pago	Referencia Folleto
Amortización secuencial: series	0854	0858	1858	2858
Diferimiento/postergamiento intereses: series	0855	0859	1859	2859
No Reducción del Fondo de Reserva	0856	0860	1860	2860
FR	1	0,07	0,05	Referencia del folleto: Epígrafe 3.4.2.2
OTROS TRIGGERS	0857	0861	1861	2861

Cuadro de texto libre

CUADRO C

Informe cumplimiento reglas de funcionamiento

Contiene



Información adicional
en fichero adjunto

S.05.5

Denominación Fondo: BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO A

Comisión	Contrapartida		Importe fijo (miles de euros)		Criterios determinación de la comisión				Máximo (miles de euros)		Mínimo (miles de euros)		Periodicidad pago según folleto / escritura		Condiciones iniciales folleto / escritura emisión		Otras consideraciones	
					Base de cálculo		% anual											
Comisión sociedad gestora	0862	Europea de Titulización	1862	14	2862	Saldo de principal pendiente de Bonos	3862	0,010	4862	80	5862		6862	Trimestral	7862	S	8862	
Comisión administrador	0863	BBVA	1863		2863	Saldo Vivo medio diario de los Préstamos hipotecarios y valor de los inmuebles adjudicados a la fecha de pago anterior	3863	0,010	4863		5863		6863	Trimestral	7863	S	8863	
Comisión del agente financiero/pagos	0864	BBVA	1864	12	2864		3864		4864		5864		6864	Trimestral	7864	S	8864	
Otras	0865		1865		2865		3865		4865		5865		6865		7865		8865	

Denominación Fondo: BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO B

Forma de cálculo		
1 Diferencia ingresos y gastos (S/N)	0866	S
2 Diferencia cobros y pagos (S/N)	0867	N
3 Otros (S/N)	0868	N
3.1 Descripción	0869	
Contrapartida	0870	BBVA
Capítulo folleto emisión (sólo Fondos con folleto de emisión)	0871	Capítulo 3.4.7.4

Derterminada por diferencia entre ingresos y gastos (miles de euros)		Fecha cálculo				Total
		28/02/2025	31/05/2025	31/08/2025	30/11/2025	
Ingresos y gastos del periodo de cálculo	0872					
Margen de intereses	0873	5.445	13.964	22.174	30.163	71.746
Deterioro de activos financieros (neto)	0874	-5	-55	-38	-60	-158
Dotaciones a provisiones (neto)	0875	0	0	0	0	0
Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta	0876	0	0	0	0	0
Otros ingresos y gastos excepto comisión variable y repercusión de pérdidas (ganancias)	0877	-156	-389	-650	-880	-2.075
Total ingresos y gastos excepto comisión variable, impuesto sobre beneficios y repercusión de pérdidas (ganancias) (A)	0878	5.284	13.520	21.486	29.223	69.513
Impuesto sobre beneficios (-) (B)	0879	0	0	0	0	0
Repercusión de ganancias (-) (C)	0880	0	0	0	0	0
Comisión variable devengada en cuenta de pérdidas y ganancias (-) (D)	0881	-5.284	-13.520	-21.486	-29.223	-69.513
Repercusión de pérdidas (+) (-)[(A)+(B)+(C)+(D)]	0882	0	0	0	0	0
Comisión variable pagada	0883	8.111	8.237	7.966	7.737	32.051
Comisión variable impagada en el periodo de cálculo	0884	0	0	0	0	

S.05.5

Denominación Fondo: BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO B

Derterminada diferencia entre cobros y pagos (miles de euros)		Fecha cálculo										Total	
Cobros y pagos del periodo de cálculo, según folleto	0885												
Saldo inicial	0886												
Cobros del periodo	0887												
Pagos por gastos y comisiones, distintas de la comisión variable	0888												
Pagos por derivados	0889												
Retención importe Fondo de Reserva	0890												
Pagos por las obligaciones y otros valores emitidos	0891												
Pagos por deudas con entidades de crédito	0892												
Resto pagos/retenciones	0893												
Saldo disponible	0894												
Liquidación de comisión variable	0895												

NOTAS EXPLICATIVAS

La consideración de fallido en el cálculo de la tasa y ratio de fallidos en el S.05.1. Cuadro A y S.05.4. Cuadro A, es la siguiente:

Tasa/ Ratio	Consideración de fallido
Tasa de fallido - S.05.1. Cuadro A	Calculada, según las instrucciones de cumplimentación, sobre el principal de los activos titulizados dados de baja del Activo del balance por considerarse remota su recuperación.
Ratio- Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a –S.05.4. Cuadro A	Calculada en función del principal de los activos titulizados vivos en el Activo del balance, y que se encuentren a la fecha de reporte en situación de impago superior al número de meses establecido según la definición de dudosos en la escritura.

Los Estados Financieros Públicos se han elaborado de acuerdo con los criterios establecidos en las instrucciones de cumplimentación y en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Para cualquier información adicional o aclaración sobre la información reportada se puede consultar en el apartado de Fondos de la página web <https://edt-sg.com/fondos/> o contactar directamente a través de la siguiente dirección de correo electrónico: info@edt-sg.com

MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

D. Roberto Vicario Montoya
Presidente

D. Ricardo Gutiérrez Jones

D. Francisco Javier Eiriz Aguilera

D^a. María Reyes Bover Rodríguez

D. Xavier Pinzolas Germán

D. Fernando Durante Pujante en representación de
Bankinter, S.A.

D^a. Pilar Villaseca Pérez en representación de Banco
Cooperativo Español, S.A.

D. Arturo Miranda Martín en representación de
JMPC Strategic Investments I Corporation

D. Marc Hernández Sanz en representación de Banco
Sabadell, S.A.

Diligencia: El Consejo de Administración de Europea de Titulización, S.A., S.G.F.T., en sesión del 24 de marzo de 2026, ha formulado y aprobado las Cuentas Anuales integradas por balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estados de flujos de efectivo, estado de ingresos y gastos reconocidos y memoria e informe de gestión (incluidos los Anexos) de BBVA RMBS 23 Fondo de Titulización, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, y así han firmado el presente documento.

D. Juan Álvarez Rodríguez
Secretario no Consejero