



# **Informe de Auditoría de Bancaja 13, Fondo de Titulización de Activos**

**(Junto con las cuentas anuales e informe de gestión de Bancaja 13, Fondo de Titulización de Activos 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 Bancaja 13, Fondo de Titulización de Activos (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 764.773 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"> <li>• Solicitud de confirmación a la entidad cedente sobre la existencia de los activos titulizados.</li> <li>• Evaluación de la integridad y exactitud de los activos dudosos.</li> <li>• Recálculo del deterioro de acuerdo a la normativa aplicable (Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores).</li> </ul> <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>

<b>Gestión de tesorería</b> Véanse Notas 7 y 8 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 143.303 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"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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).</li> </ul>

### 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 Bancaja 13, Fondo de Titulización de Activos 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 2017.

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

**AUDITORES**  
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

KPMG AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/02413

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

# **BANCAJA 13 Fondo de Titulización de Activos**

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

BANCAJA 13 Fondo de Titulización de Activos

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 (*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>726.292</b>	<b>831.337</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>815.201</b>	<b>926.687</b>
<b>Activos financieros a largo plazo</b>		<b>726.292</b>	<b>831.337</b>	<b>Provisiones a largo plazo</b>		-	-
Activos titulizados	4	726.292	831.337	<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>	8	815.201	926.687
Participaciones hipotecarias	-	-	-	Obligaciones y otros valores negociables	-	729.654	835.751
Certificados de transmisión hipotecaria	709.465	807.319	-	Series no subordinadas	-	418.354	524.451
Préstamos hipotecarios	-	-	-	Series subordinadas	-	311.300	311.300
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	9	83.198	90.078
Cédulas territoriales	-	-	-	Préstamo subordinado	-	143.303	143.303
Créditos AAPP	-	-	-	Crédito línea de liquidez dispuesta	-	-	-
Préstamos Consumo	-	-	-	Otras deudas con entidades de crédito	-	-	-
Préstamos automoción	-	-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	-	(60.105)	(53.225)
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	-	-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos	-	-	-
Cuentas a cobrar	-	-	-	Ajustes por operaciones de cobertura	-	-	-
Bonos de titulización	-	-	-	Derivados	15	2.341	850
Otros	-	-	-	Derivados de cobertura	-	2.341	850
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	-	-	-
Activos dudosos -principal-	16.886	24.101	-	Otros pasivos financieros	8	8	8
Activos dudosos -intereses-	-	-	-	Garantías financieras	-	-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(59)	(83)	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	-	-	-
Ajustes por operaciones de cobertura	-	-	-	Otros	8	8	8
Derivados	-	-	-	<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	-				
Otros activos financieros	-	-	-	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>132.984</b>	<b>130.554</b>
Garantías financieras	-	-	-	<b>Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b>		-	-
Otros	-	-	-	<b>Provisiones a corto plazo</b>		-	-
<b>Activos por impuesto diferido</b>				<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>		<b>132.953</b>	<b>130.521</b>
<b>Otros activos no corrientes</b>				Obligaciones y otros valores negociables	8	52.416	56.130
				Series no subordinadas	-	48.511	49.842
				Series subordinadas	-	-	-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>219.576</b>	<b>225.701</b>	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	-	-	-
<b>Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	5	<b>12.389</b>	<b>12.590</b>	Intereses y gastos devengados no vencidos	-	3.905	6.288
<b>Activos financieros a corto plazo</b>		<b>39.252</b>	<b>41.540</b>	Ajustes por operaciones de cobertura	-	-	-
Activos titulizados	4	38.481	40.638	Intereses vencidos e impagados	-	-	-
Participaciones hipotecarias	-	-	-	Deudas con entidades de crédito	9	80.064	73.985
Certificados de transmisión hipotecaria	35.588	35.933	-	Préstamo subordinado	-	36.127	36.127
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 (-)	-	(8.300)	(8.044)
Préstamos a PYMES	-	-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos	-	1.240	1.624
Préstamos a empresas	-	-	-	Ajustes por operaciones de cobertura	-	-	-
Cédulas territoriales	-	-	-	Intereses vencidos e impagados	-	50.997	44.278
Créditos AAPP	-	-	-	Derivados	15	456	404
Préstamos Consumo	-	-	-	Derivados de cobertura	-	456	404
Préstamos automoción	-	-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	-	-	-
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	-	-	-	Otros pasivos financieros	-	17	2
Cuentas a cobrar	-	-	-	Acreedores y otras cuentas a pagar	11	17	2
Bonos de titulización	-	-	-	Garantías financieras	-	-	-
Otros	-	-	-	Otros	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	1.578	2.493	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	-	-	-
Intereses vencidos e impagados	23	58	-	<b>Ajustes por periodificaciones</b>	10	<b>31</b>	<b>33</b>
Activos dudosos -principal-	1.204	1.990	-	Comisiones	-	23	25
Activos dudosos -intereses-	98	174	-	Comisión sociedad gestora	-	22	24
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(10)	(10)	-	Comisión administrador	-	2.594	2.512
Ajustes por operaciones de cobertura	-	-	-	Comisión agente financiero/pagos	-	1	1
Derivados	-	-	-	Comisión variable	-	24.378	24.378
Derivados de cobertura	-	-	-	Otras comisiones del cedente	-	-	-
Otros activos financieros	771	902	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	-	(26.972)	(26.890)
Deudores y otras cuentas a cobrar	771	902	-	Otras comisiones	-	-	-
Garantías financieras	-	-	-	Otros	-	8	8
Otros	-	-	-				
<b>Ajustes por periodificaciones</b>				<b>AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	12	<b>(2.317)</b>	<b>(203)</b>
Comisiones	-	-	-	Coberturas de flujos de efectivo	15	(2.317)	(203)
Otros	-	-	-	Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos	-	-	-
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	7	<b>167.935</b>	<b>171.571</b>				
Tesorería	-	167.935	171.571				
Otros activos líquidos equivalentes	-	-	-				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>945.868</b>	<b>1.057.038</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>945.868</b>	<b>1.057.038</b>

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

Las Notas 1 a 17 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2025.

## BANCAJA 13 Fondo de Titulación de Activos

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS  
ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

(Miles de Euros)

	Nota	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024 (*)
<b>Intereses y rendimientos asimilados</b>		<b>29.374</b>	<b>42.282</b>
Activos titulizados	4	29.374	42.282
Otros activos financieros		-	-
<b>Intereses y cargas asimilados</b>		<b>(30.601)</b>	<b>(49.724)</b>
Obligaciones y otros valores emitidos	8	(23.666)	(40.168)
Deudas con entidades de crédito	9	(6.935)	(9.556)
Otros pasivos financieros	7	-	-
<b>Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)</b>	15	<b>(3.289)</b>	<b>482</b>
<b>MARGEN DE INTERESES</b>		<b>(4.516)</b>	<b>(6.960)</b>
<b>Resultado de operaciones financieras (neto)</b>		-	-
Resultados de derivados de negociación		-	-
Otros ajustes de valoración en carteras a VR con cambios en PyG		-	-
Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Otros		-	-
<b>Diferencias de cambio (neto)</b>		-	-
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>79</b>	<b>71</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(573)</b>	<b>(850)</b>
Servicios exteriores	13	(64)	(184)
Servicios de profesionales independientes		(23)	(24)
Servicios bancarios y similares		-	-
Publicidad y propaganda		-	-
Otros servicios		(41)	(160)
Tributos		-	-
Otros gastos de gestión corriente	10	(509)	(666)
Comisión sociedad gestora		(125)	(137)
Comisión administrador		(82)	(91)
Comisión agente financiero/pagos		(6)	(6)
Comisión variable		-	-
Otras comisiones del cedente		-	-
Otros gastos	5	(296)	(432)
<b>Deterioro de activos financieros (neto)</b>		<b>(2.560)</b>	<b>(2.917)</b>
Deterioro neto de activos titulizados	4	(2.560)	(2.917)
Deterioro neto de otros activos financieros		-	-
<b>Dotaciones a provisiones (neto)</b>		-	-
<b>Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta</b>	5	<b>352</b>	<b>844</b>
<b>Repercusión de pérdidas (ganancias)</b>	9 y 10	<b>7.218</b>	<b>9.812</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		-	-
Impuesto sobre beneficios		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		-	-

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

Las Notas 1 a 17 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025.

## BANCAJA 13 Fondo de Titulización de Activos

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES  
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

(Miles de Euros)

	Nota	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024 (*)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(938)</b>	<b>1.458</b>
<b>Flujo de caja neto por intereses de las operaciones</b>		<b>(545)</b>	<b>2.117</b>
Intereses cobrados de los activos titulizados	4	29.963	42.538
Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos	8	(26.048)	(42.565)
Cobros por operaciones de derivados de cobertura	15	22.676	38.993
Pagos por operaciones de derivados de cobertura	15	(26.538)	(36.849)
Intereses cobrados de otros activos financieros		-	-
Intereses pagados por deudas con entidades de crédito	9	(598)	-
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	7	-	-
<b>Comisiones y gastos por servicios financieros pagados</b>	10	<b>(133)</b>	<b>(146)</b>
Comisión sociedad gestora		(127)	(140)
Comisión administrador		-	-
Comisión agente financiero/pagos		(6)	(6)
Comisión variable		-	-
Otras comisiones		-	-
<b>Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación</b>		<b>(260)</b>	<b>(513)</b>
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		(361)	(616)
Otros cobros de explotación		101	103
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSIÓN/FINANCIACIÓN</b>		<b>(2.698)</b>	<b>5.166</b>
<b>Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización</b>		-	-
<b>Flujos de caja por adquisición de activos financieros</b>		-	-
<b>Flujos de caja netos por amortizaciones y procedentes de otros activos</b>		<b>(2.698)</b>	<b>5.313</b>
Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados	4	28.970	27.401
Cobros por amortización anticipada de activos titulizados	4	66.128	73.315
Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados	4	8.939	10.886
Cobros por amortización de activos previamente clasificados como fallidos		138	-
Cobros netos procedentes de activos recibidos por ejecución de garantías	4	554	2.496
Pagos por amortización de obligaciones y otros valores emitidos	8	(107.427)	(108.785)
<b>Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo</b>		-	<b>(147)</b>
Cobros por concesión de deudas con entidades de crédito		-	-
Pagos por amortización deudas con entidades de crédito		-	-
Pagos a Administraciones públicas		-	-
Otros cobros y pagos		-	(147)
<b>INCREMENTO/DISMINUCIÓN DE EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(3.636)</b>	<b>6.624</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo</b>	7	<b>171.571</b>	<b>164.947</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del periodo</b>	7	<b>167.935</b>	<b>171.571</b>

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

Las Notas 1 a 17 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2025.

## BANCAJA 13 Fondo de Titulización de Activos

**ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES  
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024 (*)
<b>Activos financieros disponibles para la venta</b>		
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	-	-
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta</b>	-	-
<b>Cobertura de los flujos de efectivo</b>		
Ganancias (pérdidas) por valoración	(5.403)	5.825
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	(5.403)	5.825
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	3.289	(482)
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	2.114	(5.343)
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables</b>	-	-
<b>Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos</b>		
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	-	-
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias</b>	-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	-	-

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

Las Notas 1 a 17 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2025.

## BANCAJA 13 Fondo de Titulización de Activos

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

### 1. Reseña del Fondo

Bancaja 13 Fondo de Titulización de Activos (en adelante el Fondo) se constituyó mediante escritura pública el 9 de diciembre de 2008, agrupando Certificados de Transmisión de Hipoteca sobre Préstamos Hipotecarios por importe total de 2.895.001 miles de euros. Con la misma fecha se procedió a la emisión de Bonos de Titulización, por importe de 2.895.000 miles de euros, siendo la fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los intereses de los Bonos el 11 de diciembre de 2008.

Con fecha 4 de diciembre de 2008, 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 los Certificados de Transmisión de Hipoteca que agrupa, y 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, en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo.

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 Entidad Cedente de los activos titulizados es Bancaja (actualmente CaixaBank, S.A., en adelante "la Entidad Cedente"). Anteriormente Bancaja integrada en el Grupo Banco Financiero y de Ahorros, en virtud del contrato de integración para la constitución de un Grupo Contractual suscrito entre Bancaja, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente CaixaBank, S.A.), Caja Insular de Ahorros de Canarias, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ávila, Caixa d'Estalvis Laietana, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Segovia y Caja de Ahorros de La Rioja, y al que se adhirió posteriormente Banco Financiero y de Ahorros, S.A., como entidad cabecera del mencionado Grupo, que se articula en torno a la figura de un Sistema Institucional de Protección ("SIP").

Adicionalmente, Banco Financiero y de Ahorros, S.A. realizó una segregación del negocio bancario, excluyendo determinados activos, a favor de Bankia, S.A. (actualmente CaixaBank, S.A.). Como consecuencia de lo anterior, Bankia, S.A. (actualmente CaixaBank, S.A.), en virtud del principio de sucesión universal sobre el que se articula la segregación, sustituye a Bancaja en todos los derechos, obligaciones y funciones recogidas en la documentación suscrita del Fondo, entre los que se encuentran la gestión y administración de los activos titulizados del Fondo.

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 dicho margen de intermediación fuese negativo, se repercutirá de acuerdo a lo indicado en la Nota 3-g.

La entidad depositaria de los contratos de formalización de los activos titulizados es la Entidad Cedente.

Con fecha 15 de diciembre de 2017, se procedió al traslado efectivo de la Cuenta de Tesorería del Fondo de BBVA a Banco Santander, subrogándose esta entidad en el Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) mediante la firma, con fecha 14 de diciembre de 2017, del oportuno contrato de subrogación y novación modificativa no extintiva de dicho Contrato. Además, se ha hecho efectiva la designación de Santander como Agente de Pagos de los Bonos en sustitución de BBVA, mediante la firma de un nuevo contrato de Agencia de Pagos, en términos similares al anterior, por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, Santander y Bankia (actualmente CaixaBank, S.A.), como único titular de la totalidad de los bonos emitidos por el Fondo.

Con fecha 24 de febrero de 2021, se procedió al traslado de la Cuenta de Tesorería y de la Agencia de Pagos de los Bonos a CaixaBank, mediante la cancelación de los Contratos con Banco Santander, S.A., y la firma de nuevos Contratos de Cuenta de Tesorería y de Agencia de Pagos con CaixaBank que modifican los criterios de las Agencias de Calificación.

La cuenta de tesorería del Fondo se deposita en Banco Santander, S.A. (véase Nota 7) y Bancaja (actualmente CaixaBank, S.A.) concedió dos préstamos subordinados al Fondo (véase Nota 9). Adicionalmente, el Fondo tiene contratado dos derivados de cobertura con J.P. Morgan Chase (véase Nota 15).

## **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 (véanse Notas 3.b.iii y 15) 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 ejercicio 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 ejercicio 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 ejercicio 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 titulación 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 ineffectividad o por cualquier otra causa, no cumple los requisitos indicados anteriormente, a efectos contables, dicho derivado pasa a ser considerado como un “derivado de negociación”.

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

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 diferencian durante la vida de tales transacciones o servicios.
- Los que surgen en la prestación de un servicio que se ejecuta en un acto singular, se reconocen cuando se realiza el acto singular que los origina.
- Los vinculados a activos y pasivos financieros valorados a su valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, se reconocen en el momento de su cobro.

**f) Remuneración variable**

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

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

**g) Repercusión de pérdidas**

Cuando la diferencia obtenida entre los ingresos y gastos devengados, conforme al apartado f) anterior, sea negativa, se repercute a los pasivos emitidos por el Fondo, a través de la cuenta correctora de pasivo "Correcciones de valor por repercusión de pérdidas" del pasivo del balance, registrándose un ingreso en el epígrafe "Repercusión de pérdidas (ganancias)" de la cuenta de pérdidas y ganancias (véanse Notas 1 y 10). 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 2024 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios (véase Nota 14).

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) Activos no corrientes mantenidos para la venta**

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

Con carácter general, en el momento de su reconocimiento inicial los activos clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta se registran por su valor razonable menos los costes de venta (como costes de venta se ha considerado un 25% sobre el valor de tasación). En estos supuestos se presume la inexistencia de beneficio, excepto que haya evidencia suficiente; en particular se considera que no hay evidencia suficiente cuando la valoración, realizada por experto independiente, tiene una antigüedad superior a 6 meses.

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

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

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

En el momento de adquisición de los inmuebles, el valor razonable se ha obtenido como el valor de la tasación realizada por expertos independientes. Las técnicas de valoración utilizadas, de general aceptación, han sido la del valor por comparación y la del valor por actualización de renta.

Como criterio general, y salvo excepciones, los inmuebles una vez se adjudican al Fondo:

- Deberían de tener una tasación presencial tras la toma de posesión del mismo, siendo las sucesivas tasaciones anuales, tasaciones estadísticas (salvo en aquellas que, por imperativo legal y plazos establecidos, deban realizarse de forma presencial) de forma que los inmuebles cuenten con una tasación actualizada con una antigüedad máxima de un año.
- Adicionalmente, para aquellos inmuebles cuya última tasación presencial tenga una antigüedad superior a dos años, la tasación actualizada correspondiente al tercer año deberá efectuarse de forma presencial.

**l) Compensación de saldos**

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

**m) Estados de flujos de efectivo**

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: son aquellas que constituyen la principal fuente de los ingresos ordinarios del Fondo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión y financiación: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes, así como aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los activos y pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

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

**n) Estados de ingresos y gastos reconocidos**

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

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

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

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

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

**4. Activos titulizados**

Los Activos Titulizados que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió en virtud de la escritura de fecha 9 de diciembre de 2008 integran derechos de crédito procedentes de certificados de transmisión de hipoteca. La adquisición de los préstamos hipotecarios se instrumenta mediante certificados de transmisión de hipoteca suscritos por el Fondo, representando cada uno de ellos una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos en los que tienen su origen.

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 1 de enero de 2024	945.085	38.468	983.553
Amortizaciones(**)	-	(111.506)	(111.506)
Fallidos	-	(2.570)	(2.570)
Baja por dación / adjudicación	-	40	40
Traspaso a activo corriente	(113.665)	113.665	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024(*)</b>	<b>831.420</b>	<b>38.097</b>	<b>869.517</b>
Amortizaciones(**)	-	(104.131)	(104.131)
Fallidos	-	(2.145)	(2.145)
Baja por dación / adjudicación	-	-	-
Traspaso a activo corriente	(105.069)	105.069	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2025 (*)</b>	<b>726.351</b>	<b>36.890</b>	<b>763.241</b>

(\*) Incluye 98 y 174 miles de euros en concepto de intereses devengados por activos dudosos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

(\*\*) Incluye 76 y (19) miles de euros en concepto de variación de intereses devengados por activos dudosos de los ejercicios 2025 y 2024, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 existían activos titulizados clasificados como "Activos dudosos" por importe de 18.188 miles de euros (26.265 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

Durante el ejercicio 2025 la tasa de amortización anticipada de los activos titulizados ha sido del 7,94% (7,75% durante el ejercicio 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 3,61% (4,58% durante el ejercicio 2024), siendo el tipo nominal máximo 7,08% y el mínimo 0,0 %. El importe devengado en el ejercicio 2025 por este concepto ha ascendido a 29.374 miles de euros (42.282 miles de euros en el ejercicio 2024), que figuran registrados en el epígrafe "Intereses y rendimientos asimilados – activos titulizados" de la cuenta de pérdidas y ganancias, de los cuáles 948 miles de euros corresponden a intereses cobrados de activos titulizados que estaban clasificados como dudosos (751 miles de euros en el ejercicio 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 98 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	315	828	1.732	2.339	29.029	728.900	763.143

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	35.550	35.899	35.445	35.526	35.819	180.176	403.486	761.901

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 289.500 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 (*)	38	50
Con antigüedad superior a tres meses (**)	1.204	1.990
	1.242	2.040
Intereses vencidos y no cobrados:		
Con antigüedad de hasta tres meses (****)	23	58
Con antigüedad superior a tres meses (***)	69	141
	92	199
Gastos vencidos y no cobrados:		
Con antigüedad superior a tres meses (***)	29	33
	29	33
	<b>1.363</b>	<b>2.272</b>

(\*) 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 858 y 1.138 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.

La diferencia entre el total del principal vencido e impagado del S.05.1. Cuadro B y el total del principal vencido e impagado de los activos impagados se debe al principal pendiente de vencer de los dudosos subjetivos.

De estos impagos, durante el ejercicio 2025 se habían dejado de cobrar 903 miles de euros de principal (2.819 miles de euros durante el ejercicio 2024) y 886 miles de euros de intereses (1.674 miles de euros durante el ejercicio 2024). Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, se han recuperado impagos por importe de 193 miles de euros (225 miles de euros en el ejercicio 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 2,12%. 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 16.886 miles de euros (24.101 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 los ejercicios 2025 y 2024, en el saldo de Activos dudosos:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Saldo al inicio del ejercicio	26.265	29.318
Entradas a activos dudosos durante el ejercicio	7.896	20.173
Reclasificación a fallidos (dados de baja del balance)	(2.306)	(2.676)
Recuperación en efectivo	(4.863)	(6.653)
Regularización de cuotas no vencidas por efecto arrastre	(8.804)	(13.914)
Recuperación mediante adjudicación	-	17
<b>Saldo al cierre del ejercicio</b>	<b>18.188</b>	<b>26.265</b>

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

	Miles de Euros	
	2025	2024
Saldos al inicio del ejercicio	(93)	(118)
Dotaciones con cargo a los resultados del ejercicio	(7)	(44)
Recuperaciones con abono a los resultados del ejercicio	31	69
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>(69)</b>	<b>(93)</b>

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 69 y de 93 miles de euros, respectivamente.

A continuación, se muestra el movimiento que se ha producido, durante los ejercicios 2025 y 2024, en el saldo de préstamos fallidos que se dieron de baja del activo del balance como consecuencia de procesos de adjudicación, produciendo un gasto registrado en el epígrafe “Deterioro neto de activos titulizados” de la cuenta de pérdidas y ganancias:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Saldos al inicio del ejercicio	103.313	100.371
Incremento de fallidos	2.689	2.961
Recuperación de fallidos	(105)	(19)
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>105.897</b>	<b>103.313</b>

Este saldo total de fallidos al cierre del ejercicio de 2025 y 2024 está calculado sobre el total de los activos titulizados dados de baja del activo del balance por considerarse remota su recuperación.

##### **5. Activos no corrientes mantenidos para la venta**

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

	Miles de Euros	
	2025	2024
<b>Valor en libros-</b>		
Saldos al inicio del ejercicio	26.509	29.974
Adiciones	1	-
Retiros	(958)	(3.465)
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>25.552</b>	<b>26.509</b>
<b>Pérdidas por deterioro de activos-</b>		
Saldos al inicio del ejercicio	(13.919)	(15.692)
Dotaciones netas con cargo a resultados	173	93
Aplicaciones	583	1.680
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>(13.163)</b>	<b>(13.919)</b>
<b>Activos no corrientes mantenidos para la venta, neto</b>	<b>12.389</b>	<b>12.590</b>

Se han producido ventas de bienes adjudicados durante el ejercicio 2025 por importe de 554 miles de euros (2.502 miles de euros en 2024), cobrados en su totalidad, produciéndose un beneficio por importe de 179 miles de euros (751 miles de euros de beneficio en 2024), que se incluyen en el epígrafe “Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no corrientes en venta” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

Valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados	Número de inmuebles	Valor en libros	Deterioro	Saldo vivo del Préstamo	Costes asociados a la adjudicación	% de activos valorados según tasaciones	Plazo medio ponderado estimado para su venta	Importe en libros de los activos con antigüedad tasación superior a 2 años
Hasta 500.000 €	189	25.552	(13.163)	31.233	174	100%	1 año	266
Más de 500.000 € sin exceder de 1.000.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-
Más de 1.000.000 € sin exceder de 2.000.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-
Más de 2.000.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Los administradores se ocupan de la venta de los inmuebles adjudicados en cartera de los Fondos de Titulización, siguiendo los mismos procesos que aplican para otros inmuebles que administran, incluidos los de su propia cartera (tareas comerciales, publicación de inmuebles en la web, gestión de la red de colaboradores, etc.). Los administradores pondrán los inmuebles a la venta una vez estén estos depurados jurídica y físicamente, esto es, que se tenga el pleno dominio de los mismos y que no tengan ningún impedimento jurídico para poder ser publicados y ser puestos a la venta a terceros, lo que implica inmuebles libres de toda carga o gravamen, así como la correcta inscripción de su titularidad en el Registro de la Propiedad a nombre del fondo que corresponda. También es necesaria su adecuación física para una correcta comercialización.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2025, los bienes inmuebles adjudicados han generado unos gastos por importe de 297 miles de euros (432 miles de euros en el ejercicio 2024), que se incluyen en el epígrafe "Otros gastos de gestión corriente – Otros gastos" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

## 6. 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 (*)	464	588
Deudores varios (**)	307	314
	<b>771</b>	<b>902</b>

(\*) 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.

## **7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes – Tesorería**

Su saldo corresponde a una cuenta financiera abierta a nombre del Fondo en CaixaBank, y a los intereses devengados y no cobrados (pagados) por la misma, por un importe total de 167.935 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 (171.571 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), incluyéndose el Fondo de Reserva constituido por el Fondo.

En el momento de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y Bancaja celebraron un Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería). Con fecha 28 de julio de 2009, y tras la bajada de rating de Bancaja y en función de lo establecido en el Folleto de Constitución del Fondo, la Sociedad Gestora procedió a trasladar dicha Cuenta a Banco Popular Español, S.A. subrogándose éste a las condiciones que tenía con Bancaja. En virtud del Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería), se garantiza una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en una cuenta financiera en euros, denominada "Cuenta de Tesorería", abierta a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora, donde serán depositadas todas las cantidades que reciba el Fondo.

Como consecuencia de la bajada de la calificación crediticia de Banco Popular, S.A. con fecha 22 de diciembre de 2011, se trasladó la cuenta de tesorería a Banco Santander, S.A, subrogándose éste a las condiciones que tenía de Banco Popular, S.A.

Banco Santander garantizaba 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 Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses de los Bonos que coincida sustancialmente con cada periodo de intereses de la Cuenta de Tesorería. Los intereses se liquidarán al día de vencimiento de cada periodo de devengo de intereses en cada una de las fechas de liquidación, los días 17 de enero, 17 de abril, 17 de julio y 17 de octubre y se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada periodo de devengo de intereses, y (ii) un año compuesto de trescientos sesenta (360) días. El primer periodo de devengo de intereses comprenderá los días transcurridos entre la fecha de constitución del Fondo y la primera fecha de liquidación, 17 de abril de 2009. Este contrato queda supeditado a que la calificación de Banco Santander no descienda por debajo de Baa3 según la escala de calificación de Moody's o descienda por debajo de F2 / BBB+ a corto o largo plazo, según la escala de calificación de Fitch, según consta en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

Con fecha 18 de diciembre de 2014 se procedió al traslado de la Cuenta de Tesorería del Fondo de Banco Santander, S.A. a Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA), mediante la firma de un nuevo Contrato de Apertura a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) en términos sustancialmente idénticos al anterior. Asimismo, con la misma fecha se procedió a la designación de BBVA como Agente de Pago de los Bonos en sustitución de Santander, mediante la firma de un nuevo contrato de Agencia de Pagos en términos sustancialmente idénticos al anterior.

Con fecha 15 de diciembre de 2017, se ha procedido al traslado de la Cuenta de Tesorería del Fondo de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA) a Banco Santander, S.A conforme a un nuevo Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) suscrito el 14 de diciembre de 2017, en términos similares al anterior, por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, Santander y Bankia, S.A., (actualmente CaixaBank, S.A.) como único titular de la totalidad de los Bonos emitidos por el Fondo.

Con fecha 24 de febrero de 2021, se procedió al traslado de la Cuenta de Tesorería y de la Agencia de Pagos de los Bonos a CaixaBank, mediante la cancelación de los Contratos con Banco Santander, S.A., y la firma de nuevos Contratos de Cuenta de Tesorería y de Agencia de Pagos con CaixaBank que modifican los criterios de las Agencias de Calificación.

La rentabilidad media de esta cuenta, durante el ejercicio 2025, ha sido del 0,00% anual (0,00% anual durante el ejercicio 2024). No presenta importe devengado por este concepto, durante el ejercicio 2025 (tampoco presenta importe durante el ejercicio 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 Inicial con cargo al préstamo subordinado (véase Nota 9), cada Fecha de Pago mantendrá su dotación en el importe del Fondo de Reserva Requerido y de acuerdo al Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

Las características del Fondo de Reserva serán las siguientes:

- Importe

1. La Sociedad Gestora constituyó un fondo de reserva en la Fecha de Desembolso con cargo a la disposición de la totalidad del principal del Préstamo Subordinado a esa fecha por un importe de ciento cincuenta y seis millones trescientos treinta y tres mil (156.330.000,00) euros y lo amplió el 4 de abril de 2011 (el Día Hábil posterior a la fecha de Escritura de Modificación) a un importe de ciento setenta y tres millones quinientos treinta y dos mil (173.532.000,00) euros (el "Fondo de Reserva") con cargo a la ampliación del Préstamo Subordinado.

Con fecha 24 de febrero de 2021, el importe del Fondo de Reserva asciende a ciento un millón doscientos tres mil setecientos veinticinco euros y cuarenta y seis céntimos (101.203.725,46) euros, cifra por debajo del Fondo de Reserva Requerido en la última Fecha de Pago del 25 de enero de 2021, que ascendió a ciento setenta y tres millones quinientos treinta y dos mil (173.532.000,00) euros. Posteriormente, en cada Fecha de Pago mantendrá su dotación en el importe del Fondo de Reserva requerido y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.

2. El importe del Fondo de Reserva Requerido en cada Fecha de Pago (El "Fondo de Reserva Requerido") será la menor de las cantidades siguientes:
  - (i) Ciento cuarenta y tres millones trescientos dos mil quinientos (143.302.500,00) euros.
  - (ii) La cantidad mayor entre:
    - a) El 9,90% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos.
    - b) Setenta y un millones seiscientos cincuenta y un mil doscientos cincuenta (71.651.250,00) euros.
3. No obstante lo anterior, el Fondo de Reserva Requerido no se reducirá en la Fecha de Pago que corresponda y 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 pudiera ser dotado en el importe del Fondo de Reserva Requerido en la Fecha de Pago correspondiente.
  - iii) Que el margen medio que se suma al índice de referencia correspondiente para la determinación del tipo de interés nominal de los Préstamos Hipotecarios, ponderado por el principal pendiente de vencimiento de los mismos fuera igual o inferior a 0,65%.
  - iv) 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 los términos del Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería).

## - Destino

El Fondo de Reserva se aplicará en cada Fecha de Pago al cumplimiento de obligaciones de pago del Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos y 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 (*)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>143.303</b>	<b>142.270</b>	<b>171.571</b>
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 23.01.25	143.303	142.180	136.738
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 23.04.25	143.303	141.739	137.180
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 23.07.25	143.303	143.303	142.343
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 23.10.25	143.303	142.965	142.270
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2025</b>	<b>143.303</b>	<b>142.965</b>	<b>167.935</b>

(\*) 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 ejercicio 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 (*)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>143.303</b>	<b>35.568</b>	<b>164.947</b>
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 23.01.24	143.303	136.738	136.738
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 23.04.24	143.303	137.180	137.180
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 23.07.24	143.303	142.343	142.343
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 23.10.24	143.303	142.270	142.270
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>143.303</b>	<b>142.270</b>	<b>171.571</b>

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

Dada la calificación de la deuda no subordinada y no garantizada de CaixaBank, S.A. por Moody's y Fitch, y conforme a los criterios establecidos en el Contrato de Administración, CaixaBank, S.A. formalizó, con fecha 21 de enero 2013, el compromiso de realizar y mantener un depósito dinámico en efectivo por el riesgo de mezcla de fondos (commingling risk) a favor del Fondo por un importe requerido igual al mayor de los importes determinados para cada una de las Agencias de Calificación conforme a lo establecido en el apartado 3.7.2.1.2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores del Folleto. El depósito fue constituido por CaixaBank, S.A. con fecha 22 de enero de 2013 en la Cuenta de Tesorería del Fondo y ascendió inicialmente a 43.775 miles de euros. En ejercicios anteriores, se canceló este depósito.

Con fecha 26 de marzo de 2021, se inscribió en el Registro Mercantil de Valencia la escritura pública de fusión por absorción de Bankia por la absorbente CaixaBank, S.A. ("CaixaBank"). Por tanto, CaixaBank es la nueva contraparte del Fondo en el Contrato de Administración y tiene una calificación de la deuda a largo y corto plazo no subordinada y no garantizada por Fitch de BBB+ y F2, respectivamente.

Dada la calificación de CaixaBank por Fitch mencionada en el párrafo anterior, y conforme a los criterios establecidos del Folleto, el pasado día 15 de abril de 2021, el fondo procedió a la devolución del depósito de commingling risk y a la finalización de su cálculo.

## 8. Obligaciones y otros valores negociables

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de Bonos por un valor total de 28.950.000 miles de euros, integrados por 28.950 Bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, divididos en tres series, que tienen las siguientes características:

Concepto	Serie A	Serie B	Serie C
Importe nominal de la Emisión (miles de euros)	2.583.700	152.000	159.300
Importe nominal unitario (miles de euros)	100	100	100
Número de Bonos	25.837	1.520	1.593
Tipo de interés nominal	Euribor 3m + 0,30%	Euribor 3m + 0,60%	Euribor 3m + 1,20%
Periodicidad de pago	Trimestral	Trimestral	Trimestral
Fechas de pago de intereses y amortización	23 de enero, 23 de abril, 23 de julio y 23 de octubre de cada año, en su caso el siguiente Día Hábil		
Calificaciones Iniciales: Moody`s	Aaa	A2	Baa3
Al 31 de diciembre de 2025: Moody`s /Fitch	Aaa (sf) / A+sf	Aaa (sf) / -	Aaa3 (sf) / -
Actuales (*): Moody`s / Fitch	Aaa (sf) / A+sf	Aaa (sf) / -	Aa3 (sf) / -

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

El movimiento de los Bonos durante los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros							
	Serie A		Serie B		Serie C		Total	
	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente
<b>Saldos al 01/01/2024</b>	<b>628.685</b>	<b>54.393</b>	<b>152.000</b>	-	<b>159.300</b>	-	<b>939.985</b>	<b>54.393</b>
Amortización 23.01.2024	-	(27.065)	-	-	-	-	-	(27.065)
Amortización 24.04.2024	-	(25.415)	-	-	-	-	-	(25.415)
Amortización 24.07.2024	-	(29.639)	-	-	-	-	-	(29.639)
Amortización 24.10.2024	-	(26.666)	-	-	-	-	-	(26.666)
Trasposos	(104.234)	104.234	-	-	-	-	(104.234)	104.234
<b>Saldos al 31/12/2024</b>	<b>524.451</b>	<b>49.842</b>	<b>152.000</b>	-	<b>159.300</b>	-	<b>835.751</b>	<b>49.842</b>
Amortización 23.01.2025	-	(29.472)	-	-	-	-	-	(29.472)
Amortización 23.04.2025	-	(26.229)	-	-	-	-	-	(26.229)
Amortización 23.07.2025	-	(28.497)	-	-	-	-	-	(28.497)
Amortización 23.10.2025	-	(23.230)	-	-	-	-	-	(23.230)
Trasposos	(106.097)	106.097	-	-	-	-	(106.097)	106.097
<b>Saldos al 31/12/2025</b>	<b>418.354</b>	<b>48511</b>	<b>152.000</b>	-	<b>159.300</b>	-	<b>729.654</b>	<b>48511</b>

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

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 con sujeción las siguientes reglas (la "Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización"):

1. Los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán secuencialmente, en primer lugar a la amortización de la Serie A hasta su total amortización, en segundo lugar a la amortización de la Serie B hasta su total amortización y en tercer lugar a la amortización de la Serie C hasta su total amortización, sin perjuicio de lo dispuesto en las reglas 2 y 3 siguientes para la amortización a prorrata de las diferentes Series.
2. No será excepción que, aunque no hubiera sido amortizada la Serie A en su totalidad, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán también a la amortización de la Serie B y, en su caso, de la Serie C, en las Fechas de Pago en las que se cumplan todas las circunstancias siguientes para la amortización de cada una de dichas Series ("Condiciones para la Amortización a Prorrata"):

- a) Para proceder a la amortización de la Serie B, que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente:
- i) que el Saldo Principal Pendiente de la Serie B sea igual o mayor al 10,501% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos, y
  - ii) que el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios Morosos no exceda del 1,25% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos.
- b) Para proceder a la amortización de la Serie C, que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente:
- i) que el Saldo de Principal Pendiente de la Serie C sea igual o mayor al 11,005% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos, y
  - ii) que el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios Morosos no exceda del 1,00% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos.
- c) Adicionalmente, para proceder a la amortización de la Serie B y, en su caso, de la Serie C:
- i) que el importe del Fondo de Reserva Requerido hubiera sido dotado en su totalidad en la Fecha de Pago precedente y que fuera a ser dotado en la Fecha de Pago correspondiente, y
  - ii) que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, el importe del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios sea igual o superior al 10 por ciento del Saldo Vivo inicial a la constitución del Fondo.

3. En caso de ser de aplicación en una Fecha de Pago la amortización de la Serie B y, en su caso de la Serie C, según lo previsto en la regla 2 anterior, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán también a la amortización de la Serie B y, en su caso, de la Serie C y de modo tal que (i) el Saldo de Principal Pendiente de la Serie B y, en su caso, el de la Serie C, con relación (ii) al Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos, se mantengan, respectivamente, en el 10,501% y en el 11,005% o porcentajes superiores a éstos lo más próximos posibles.

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 (*)	48.511	35.896	35.500	35.469	35.804	180.657	406.328

(\*) 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	49.842	38.857	39.450	39.300	39.561	201.781	476.802

(\*) 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 2,84% (4,23% en el ejercicio 2024), siendo el tipo de interés máximo el 4,34% y el mínimo el 2,27%. Durante el ejercicio 2025 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización por importe de 23.666 miles de euros (40.168 miles de euros en el ejercicio 2024), de los que 3.905 miles de euros se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2025 (6.288 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 los ejercicios 2025 y 2024 no se han producido impagos de principal ni de intereses de los bonos.

## **9. Deudas con entidades de crédito**

La Sociedad Gestora celebró en la fecha de constitución del Fondo, en representación y por cuenta del Fondo, con Bancaja (actualmente CaixaBank, S.A.) un contrato por el que Bancaja concedió al Fondo un préstamo subordinado de carácter mercantil por importe de ciento cincuenta y seis millones trescientos treinta y tres mil (156.330.000,00) euros que se amplió el 1 de abril de 2011 a un importe de ciento setenta y tres millones quinientos treinta y dos mil (173.532.000,00) euros (el "Préstamo Subordinado"). La entrega del importe inicial del Préstamo Subordinado se realizó en la Fecha de Desembolso y la entrega del importe de la ampliación el 4 de abril de 2011. Ambos importes se destinan a la constitución del Fondo de Reserva en los términos previstos, sin que, en ningún caso, su otorgamiento suponga garantizar el buen fin de los Préstamos Hipotecarios titulizados (véase Nota 7).

La reducción del Fondo de Reserva Requerido expuesto en la nota 7 anterior, no ha implicado ninguna amortización extraordinaria en el préstamo subordinado que se seguirá amortizando, en su caso, conforme a las reglas previstas en el contrato del préstamo subordinado.

El reembolso del principal del Préstamo Subordinado se efectuará en cada una de las Fechas de Pago en una cuantía igual a la diferencia positiva existente entre el principal pendiente de reembolso del Préstamo Subordinado a la Fecha de Determinación precedente a la Fecha Pago correspondiente y 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.

En caso de que el Fondo, conforme al Orden de Prelación de Pagos, no dispusiera en una Fecha de Pago de liquidez suficiente para proceder al reembolso que corresponda del Préstamo Subordinado, la parte del principal que hubiera quedado sin reembolsar se reembolsará en la Fecha de Pago inmediatamente posterior junto con el importe que, en su caso, corresponda reembolsar en esa misma Fecha de Pago, hasta su reembolso total.

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 del Fondo.

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 que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, y (ii) un margen del 1,50%. Estos intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiera 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. 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 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 tuvo lugar el 23 de abril de 2009.

Asimismo, la Sociedad Gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, con Bancaja un contrato de préstamo de carácter mercantil por importe de ocho millones quinientos mil (8.500.000,00) euros (el "Contrato de Préstamo para Gastos Iniciales").

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 que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, y (ii) un margen del 2,00%. 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, 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 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.

En los ejercicios 2025 y 2024 no se han producido amortizaciones de préstamos subordinados.

Durante el ejercicio 2025 se han devengado intereses de dichos préstamos por importe de 6.935 miles de euros (9.556 miles de euros en el ejercicio 2024), de los que 1.240 miles de euros se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2025 (1.624 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), estando registrados en el epígrafe de "Deudas con Entidades de Crédito – Intereses y gastos devengados no vencidos" del pasivo del balance.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2025, el epígrafe "Deudas con entidades de crédito – Intereses vencidos e impagados" del pasivo del balance recoge, por importe de 50.997 miles de euros (44.278 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), intereses que, de acuerdo al orden de prelación de pagos establecido, no se habían satisfecho en la última fecha de pago.

#### Correcciones de valor por repercusión de pérdidas

Durante los ejercicios 2025 y 2024, el Fondo ha procedido a la imputación, en esta cuenta de pasivo, del margen de intermediación negativo obtenido en dicho ejercicio (véanse Notas 1 y 3.g). A continuación, se muestra el movimiento que se ha producido en el saldo de estas correcciones de valor, durante los ejercicios 2025 y 2024:

	Miles de euros	Miles de euros
	2025	2024
Saldos al inicio del ejercicio	(61.269)	(51.547)
Repercusión de pérdidas/ganancias	(7.136)	(9.722)
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>(68.405)</b>	<b>(61.269)</b>

#### 10. 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	23	25
Sociedad Gestora	22	24
Administrador	2.594	2.512
Agente financiero	1	1
Variable	24.378	24.378
Corrección de valor por repercusión de pérdidas (*)	(26.972)	(26.890)
Otras comisiones	-	-
Otros	8	8
<b>Saldo al cierre del ejercicio</b>	<b>31</b>	<b>33</b>

(\*) 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	24	2.512	1	24.378	(26.890)
Importes devengados durante el ejercicio 2025	125	82	6	-	(82)
Pagos realizados el 23.01.25	(32)	-	(1)	-	-
Pagos realizados el 23.04.25	(35)	-	(2)	-	-
Pagos realizados el 23.07.25	(30)	-	(2)	-	-
Pagos realizados el 23.10.25	(30)	-	(1)	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2025</b>	<b>22</b>	<b>2.594</b>	<b>1</b>	<b>24.378</b>	<b>(26.972)</b>

Durante el ejercicio 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 31 de diciembre de 2023	27	2.421	1	24.378	(26.800)
Importes devengados durante el ejercicio 2024	137	91	6	-	(90)
Pagos realizados el 23.01.24	(40)	-	(2)	-	-
Pagos realizados el 23.04.24	(34)	-	(1)	-	-
Pagos realizados el 23.07.24	(33)	-	(2)	-	-
Pagos realizados el 23.10.24	(33)	-	(1)	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>24</b>	<b>2.512</b>	<b>1</b>	<b>24.378</b>	<b>(26.890)</b>

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

- Comisión variable / Margen de intermediación financiera

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

La remuneración a la Entidad Cedente consiste en el pago de una remuneración variable y subordinada (el "Margen de Intermediación Financiera") que se determinará y devengará al vencimiento de cada periodo trimestral, comprensivo, excepto para el primer periodo, de los tres meses naturales anteriores a cada Fecha de Pago, en una cuantía igual a la diferencia positiva, si la hubiere, entre los ingresos y gastos, incluidas las pérdidas de ejercicios anteriores, devengados por el Fondo de acuerdo con su contabilidad y previos al cierre de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre, que corresponden al último mes de cada periodo trimestral. El Margen de Intermediación Financiera se devengará a favor de la Entidad Cedente conforme a las reglas de imputación previstas en el Contrato de Intermediación Financiera.

- Comisión de la Sociedad Gestora

Una comisión periódica 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, al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, compuesta por (i) un importe fijo y (ii) una parte variable sobre la suma del Saldo de Principal Pendiente de las Series A, B, C y D en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, que no podrá ser superior al importe máximo determinado.

- Comisión del agente financiero

En contraprestación a los servicios a realizar por el Agente de Pagos, el Fondo le satisfará al mismo, en cada Fecha de Pago durante la vigencia del Contrato, una comisión de mil quinientos (1.500,00) euros, incrementada en el Impuesto de Valor Añadido en caso de no exención, que se pagará siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo, o, llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

Con fecha 18 de diciembre de 2014, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA) asumió las funciones de agente financiero, subrogándose en las condiciones anteriores.

Con fecha 14 de diciembre de 2017 se ha hecho efectiva la designación de Santander como Agente de Pagos de los Bonos en sustitución de BBVA, mediante la firma de un nuevo contrato de Agencia de Pagos, en términos similares al anterior, por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, Santander y Bankia (actualmente CaixaBank, S.A.), como único titular de la totalidad de los bonos emitidos por el Fondo.

Con fecha 24 de febrero de 2021 se ha hecho efectiva la designación de CaixaBank como Agente de Pagos de los Bonos en sustitución de Banco Santander, mediante la firma de un nuevo contrato de Agencia de Pagos, en términos similares al anterior, por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, CaixaBank, como único titular de la totalidad de los bonos emitidos por el Fondo.

- Comisión del Administrador de los activos titulizados

Bankia, S.A. (actualmente CaixaBank, S.A.) , como contraprestación por la administración y gestión de los Préstamos Hipotecarios participados y el depósito de las Participaciones hipotecarias, tendrá derecho a recibir 0,01% anual sobre el Saldo Vivo medio diario de los Préstamos Hipotecarios durante cada Periodo de Devengo de Intereses correspondiente a la Fecha de Pago en curso, IVA incluido en caso de no exención.

## **11. 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
Hacienda Pública acreedora	2	2
Otros acreedores	15	-
	<b>17</b>	<b>2</b>

**12. Ajustes repercutidos en balance de ingresos y gastos reconocidos**

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

	Miles de Euros	
	2025	2024
Saldos al inicio del ejercicio	(203)	(5.546)
Ajustes repercutidos por coberturas de flujos de efectivo (véase Nota 15)	(2.114)	5.343
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>(2.317)</b>	<b>(203)</b>

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

**14. 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 los ejercicios 2025 y 2024 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no ha procedido liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios.

**15. Derivados de cobertura**

La Sociedad Gestora celebra, en representación y por cuenta del Fondo, con J.P. MORGAN CHASE, dos contratos de permuta financiera de tipos de interés variables cuyas características más relevantes se describen a continuación.

- Fechas de liquidación.

Las Fechas de Pago serán los días 23 de enero, 23 de abril, 23 de julio y 23 de octubre de cada año o, en caso de que alguno de estos días no fuera un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior. La primera Fecha de Pago fue el 23 de abril de 2009.

Las cantidades variables a pagar por el Fondo y por J.P. Morgan Chase para cada periodo de liquidación respectivo se liquidarán por neto, siendo abonadas por la Parte pagadora a la Parte receptora en cada Fecha de Pago.

- Periodos de liquidación.

El Fondo:

Los periodos de cálculo para el Fondo serán los días efectivamente transcurridos entre dos fechas de cálculo (que coincidirán con las Fechas de Determinación, conforme a lo indicado en el punto 2 anterior) consecutivas, excluyendo la primera e incluyendo la última. Excepcionalmente, el primer periodo de cálculo tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos desde la fecha de constitución del Fondo (incluida) y el 17 de abril de 2009, primera Fecha de Determinación (incluida).

- J.P. Morgan Chase:

Los periodos de cálculo para la J.P. Morgan Chase serán los días efectivamente transcurridos entre dos Fechas de Pago consecutivas, incluyendo la primera y excluyendo la última. Excepcionalmente, el primer periodo de cálculo tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos desde la Fecha de Desembolso de la Emisión de Bonos (incluida) y el 23 de abril de 2009 (excluido).

- Contrato de permuta anual

- Importe notional

Será para cada periodo de cálculo el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos con revisión anual del tipo de interés a la Fecha de Determinación anterior al primer día del periodo de cálculo de J.P. Morgan Chase en curso. Excepcionalmente, el Importe Notional (Anual) para el primer periodo de cálculo será el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos con revisión anual del tipo de interés a la fecha de constitución del Fondo.

- Tipo de interés del Fondo

Será para cada subperiodo de cálculo para el Fondo el resultado de la suma ponderada de los doce (12) Euribor 12 meses fijados en doce (12) Fechas de Referencia (Anual) desde la tercera a la decimocuarta, ambas incluidas, precedentes al mes de la fecha final del subperiodo de cálculo para El Fondo correspondiente y calculada de la siguiente manera:  $(0,0628 \times \text{Euribor 12 meses de enero}) + (0,0797 \times \text{Euribor 12 meses de febrero}) + (0,0883 \times \text{Euribor 12 meses de marzo}) + (0,0946 \times \text{Euribor 12 meses de abril}) + (0,0844 \times \text{Euribor 12 meses de mayo}) + (0,0785 \times \text{Euribor 12 meses de junio}) + (0,0772 \times \text{Euribor 12 meses de julio}) + (0,0950 \times \text{Euribor 12 meses de agosto}) + (0,0932 \times \text{Euribor 12 meses de septiembre}) + (0,0884 \times \text{Euribor 12 meses de octubre}) + (0,0776 \times \text{Euribor 12 meses de noviembre}) + (0,0803 \times \text{Euribor 12 meses de diciembre})$ .

- Tipo de interés J.P. Morgan Chase

Será para cada periodo de cálculo el tipo de interés, expresado en tanto por ciento, que resulte de sumar (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos correspondiente al Periodo de Devengo de Intereses coincidente con el periodo de cálculo de J.P. Morgan Chase correspondiente y (ii) un margen que será de 0,130%.

- Contrato de permuta semestral.

- Importe notional

Será para cada periodo de cálculo el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos con revisión semestral del tipo de interés a la Fecha de Determinación anterior al primer día del periodo de cálculo de J.P. Morgan Chase en curso.

Excepcionalmente, el Importe Nocial (Semestral) para el primer periodo de cálculo será el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos con revisión semestral del tipo de interés a la fecha de constitución del Fondo.

- Tipo de interés del Fondo

Será para cada subperíodo de cálculo para el Fondo el resultado de la suma ponderada de los seis (6) Euribor 12 meses fijados en seis (6) Fechas de Referencia (Semestral) desde la tercera a la octava, ambas incluidas, precedentes al mes de la fecha final del subperíodo de cálculo para el Fondo correspondiente y calculada de la siguiente manera:  $(0,1438 \times \text{Euribor 12 meses de enero}) + (0,1732 \times \text{Euribor 12 meses de febrero}) + (0,1597 \times \text{Euribor 12 meses de marzo}) + (0,1918 \times \text{Euribor 12 meses de abril}) + (0,1791 \times \text{Euribor 12 meses de mayo}) + (0,1524 \times \text{Euribor 12 meses de junio}) + (0,1438 \times \text{Euribor 12 meses de julio}) + (0,1732 \times \text{Euribor 12 meses de agosto}) + (0,1597 \times \text{Euribor 12 meses de septiembre}) + (0,1918 \times \text{Euribor 12 meses de octubre}) + (0,1791 \times \text{Euribor 12 meses de noviembre}) + (0,1524 \times \text{Euribor 12 meses de diciembre})$ .

- Tipo de interés J.P. Morgan Chase

Será para cada periodo de cálculo el tipo de interés, expresado en tanto por ciento, que resulte de sumar (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos correspondiente al Periodo de Devengo de Intereses coincidente con el periodo de cálculo de J.P. Morgan Chase correspondiente, y (ii) un margen que será el 0,125%.

Asimismo, se prevé la cancelación en el supuesto de que se incumplan los niveles mínimos de rating de la contraparte. Al 31 de diciembre de 2025 no se produce dicha circunstancia.

La finalidad de la permuta financiera es asegurar la estructura financiera del fondo. En este fondo, el nocial de la permuta financiera, es el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos con revisión anual del tipo de interés a la Fecha de Determinación anterior al primer día del período de cálculo de la Parte B en curso. Los flujos que se cubren con la permuta financiera son aquellos que se han generado por el nocial de la permuta. Mediante la permuta, el Fondo se asegura recibir de la contraparte los intereses calculados con el tipo de interés medio ponderado de los bonos (más un margen en la Parte B), a cambio de pagar los intereses recibidos de los activos sobre el nocial de la permuta.

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

El resultado neto de este contrato, correspondiente al ejercicio 2025, ha sido un gasto por importe de 3.289 miles de euros (482 miles de euros de ingreso en el ejercicio 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 480 miles de euros estaban pendientes de pago al 31 de diciembre de 2025 (1.051 miles de euros pendientes de pago al 31 de diciembre de 2024), estando registrados en el saldo del epígrafe "Pasivos financieros a largo plazo – Derivados – Derivados de cobertura" del pasivo no 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
Enero 2025	7.395	8.129
Abril 2025	6.016	6.731
Julio 2025	4.963	6.395
Octubre 2025	4.302	5.283
<b>Totales</b>	<b>22.676</b>	<b>26.538</b>

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)	(2.797)	(1.254)
Nominal swap (miles de euros)	778.166	885.593
TACP	7,74%	7,45%
% Tasa de Morosos	-	-
% Tasa de Dudosos	-	-
% Recuperación Dudosos	-	-

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 12)	(2.797)	(1.254)
	<b>(2.797)</b>	<b>(1.254)</b>

## 16. 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"> <li>• 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 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.</li> </ul>	CaixaBank, S.A. (Bancaja (inicial))
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préstamo Subordinado Mitiga el riesgo de crédito por la morosidad y falencia de los Préstamos Hipotecarios.</li> </ul>	Bancaja (actualmente CaixaBank, S.A.)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permuta Financiera de Intereses Mitiga el riesgo de tipo de interés (riesgo de base) que tiene lugar en el Fondo por el hecho de encontrarse los Préstamos Hipotecarios sometidos 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.</li> </ul>	J.P. Morgan Chase

\* Entidad Cedente de los derechos de crédito agrupados en el Fondo

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

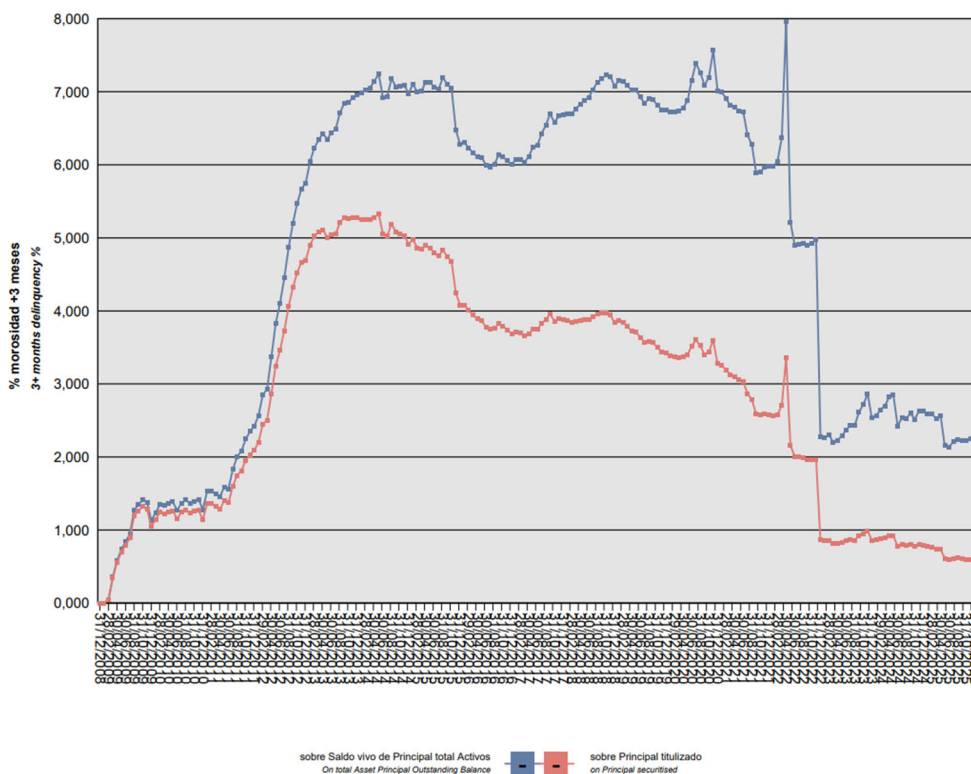
– Riesgo de crédito:

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

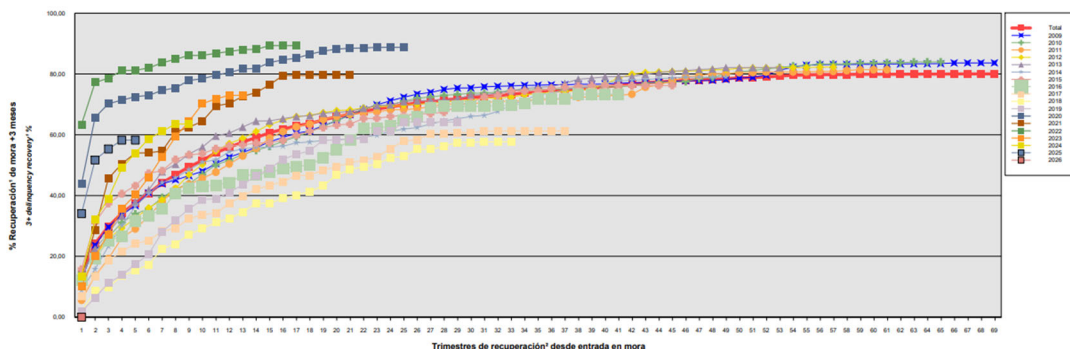
Para mitigar el riesgo de morosidad y falencia de los activos titulizados el Fondo cuenta con un Fondo de Reserva, constituido con la disposición del Préstamo Subordinado, depositado en la Cuenta de Tesorería. (véase Nota 7).

Asimismo, la subordinación y postergación en el pago de intereses y de reembolso de principal entre los Bonos de las diferentes Series que se deriva del lugar que ocupan en la aplicación de los Fondos Disponibles así como de las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización del Orden de Prelación de Pagos, o en la aplicación de los Fondos Disponibles de Liquidación del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación constituyen un mecanismo diferenciado de protección entre las Series.

Al 31 de diciembre de 2025 la tasa de morosidad de los derechos de crédito titulizados en mora más de 3 meses asciende al 2,14% 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.
- c) Garantía pignoratícia de la contraparte o de un tercero sobre activos financieros de calidad crediticia no inferior a la Deuda Pública del Estado español en la Fecha de Desembolso, por importe suficiente para garantizar los compromisos de la contraparte.
- d) Inversión de los saldos depositados objeto del contrato, en activos de renta fija en euros a corto plazo emitidos por entidades que como mínimo cuenten con las calificaciones mínimas requeridas.
- e) Constitución por la contraparte de depósitos de efectivo o de valores a favor del Fondo por importes determinados en cada momento, en garantía del cumplimiento de las obligaciones contractuales de la contraparte efectuados en una 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 Certificados de Transmisión de Hipoteca 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 la Permuta Financiera se mitiga el riesgo de tipo de interés (riesgo de base) que tiene lugar en el Fondo por el hecho de encontrarse los Préstamos Hipotecarios sometidos 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. Las características de dicha operación se muestran en la Nota 15.

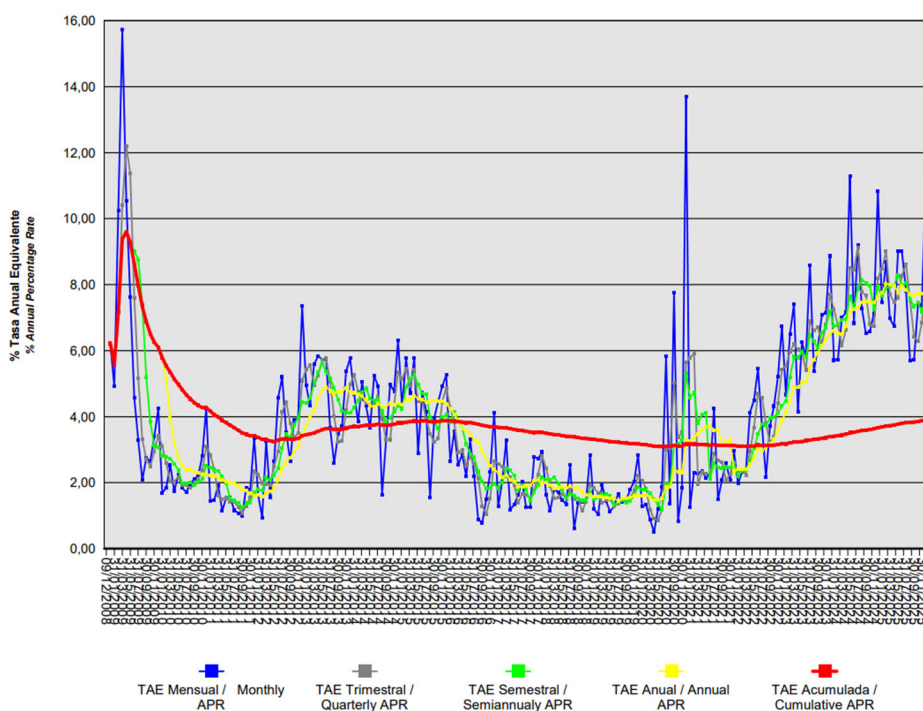
De la misma manera a través de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) se mitiga parcialmente la merma de rentabilidad de la liquidez del Fondo por el desfase temporal entre los ingresos percibidos diariamente de los Préstamos Hipotecarios hasta que se produce el pago de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

– Riesgo de amortización anticipada:

La exposición surge como consecuencia de que los Certificados de Transmisión de Hipoteca agrupados en el Fondo serán amortizados anticipadamente cuando los Deudores de los Préstamos Hipotecarios reembolsen anticipadamente la parte de capital pendiente de amortizar, en los términos previstos en cada una de las escrituras de los Préstamos Hipotecarios.

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)	2,69%	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)	2,14%
Tasa morosidad de 18 meses (Saldo vivo de principal de activos titulizados en mora (igual o superior a 18 meses) sobre el saldo vivo de principal del total de activos titulizados)	0,79%	Tasa morosidad de 18 meses (Saldo vivo de principal de activos titulizados en mora (igual o superior a 18 meses) sobre el saldo vivo de principal del total de activos titulizados)	0,85%
Tasa Fallidos (S.05.1. Cuadro A)	9,98%	Tasa Fallidos (S.05.1. Cuadro A)	11,42%
Tasa Recuperación Fallidos (S.05.1. Cuadro A)	0,04%	Tasa Recuperación Fallidos (S.05.1. Cuadro A)	0,15%
Fondo de reserva - Situación a 31/12/2024		Fondo de reserva - Situación a 31/12/2025	
Fondo de reserva requerido	143.302.500,00	Fondo de reserva requerido	143.302.500,00
Fondo de reserva dotado	142.269.635,82	Fondo de reserva dotado	142.964.792,93

**17. 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
<b>Activos titulizados clasificados en el Activo</b>				
Cobros por amortizaciones ordinarias	28.971	32.359	711.596	516.638
Cobros por amortizaciones anticipadas	66.046	45.765	1.125.580	1.526.130
Cobros por intereses ordinarios	25.458	42.336	463.461	1.411.805
Cobros por intereses previamente impagados	4.502	-	103.239	-
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	9.037	-	149.113	-
Otros cobros en especie	-	-	-	-
Otros cobros en efectivo	-	-	-	-
<b>Series emitidas clasificadas en el Pasivo (información serie a serie)</b>				
Pagos por amortización ordinaria (Serie A)	107.428	79.369	2.116.834	2.019.992
Pagos por amortización ordinaria (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por amortización ordinaria (Serie C)	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios (Serie A)	15.275	26.538	236.098	1.072.180
Pagos por intereses ordinarios (Serie B)	4.787	7.043	34.067	118.788
Pagos por intereses ordinarios (Serie C)	5.986	8.350	52.058	140.847
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie A)	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie C)	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Serie A)	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Serie C)	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie A)	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie C)	-	-	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-	2.603	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	598	-	16.323	-
Otros pagos del período	4.315	-	134.949	-

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

	23/01/2025	23/01/2025	23/04/2025	23/04/2025	23/07/2025	23/07/2025	23/10/2025	23/10/2025
	Principal	Intereses	Principal	Intereses	Principal	Intereses	Principal	Intereses
<b>Serie A</b>								
Impagado - acumulado anterior	-	-	-	-	-	-	-	-
Devengado periodo	29.472	5.046	26.229	4.060	28.497	3.324	23.229	2.844
Liquidado	29.472	5.046	26.229	4.060	28.497	3.324	23.229	2.844
Disposición mejora de crédito	90	-	441	-	-	-	338	-
Insuficiencia fondos disponibles	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Serie B</b>								
Impagado - acumulado anterior	-	-	-	-	-	-	-	-
Devengado periodo	-	1.452	-	1.247	-	1.090	-	999
Liquidado	-	1.452	-	1.247	-	1.090	-	999
Disposición mejora de crédito	-	-	-	-	-	-	-	-
Insuficiencia fondos disponibles	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Serie C</b>								
Impagado - acumulado anterior	-	-	-	-	-	-	-	-
Devengado periodo	-	1.766	-	1.546	-	1.384	-	1.291
Liquidado	-	1.766	-	1.546	-	1.384	-	1.291
Disposición mejora de crédito	-	-	-	-	-	-	-	-
Insuficiencia fondos disponibles	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Financiaciones subordinadas</b>								
Impagado - acumulado anterior	36.127	44.277	36.127	46.411	36.127	48.294	36.127	49.398
Devengado periodo	-	2.134	-	1.883	-	1.702	-	1.599
Liquidado	-	-	-	-	-	598	-	-
Disposición mejora de crédito	-	-	-	-	-	-	-	-
Insuficiencia fondos disponibles	36.127	46.411	36.127	48.294	36.127	49.398	36.127	50.998

## BANCAJA 13 Fondo de Titulización de Activos

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

BANCAJA 13 Fondo de Titulización de Activos (el "Fondo") se constituyó mediante escritura pública otorgada el 9 de diciembre de 2008 por Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, agrupando 16.973 Certificados de Transmisión de Hipoteca por un importe de 2.895.001.466,75 euros, emitidos por Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, ("Bancaja"- en la actualidad CAIXABANK, S.A), en esa misma fecha.

Asimismo, con fecha 11 de diciembre de 2008 se procedió a la puesta en circulación de la emisión de los Bonos de Titulización por un importe nominal total de 2.895.000.000,00 euros integrados por 25.837 Bonos de la Serie A, 1.520 Bonos de la Serie B y 1.593 Bonos de la Serie C, representados en anotaciones en cuenta de 100.000,00 euros de valor unitario.

Con fecha 4 de abril de 2008, 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 Certificados de Transmisión de Hipoteca 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 el Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo por el que se regulan los fondos de titulización de activos y las sociedades gestoras de fondos de titulización y por la Ley 19/1992 de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Mobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, regulaciones posteriores, 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) Bancaja\*
- Préstamo Subordinado Bancaja\*
- Préstamo para Gastos Iniciales Bancaja\*
- Permuta de Intereses JP Morgan Chase
- Agencia de Pagos de los Bonos Bancaja\*
- Intermediación Financiera Bancaja\*
- Administración de los Préstamos Hipotecarios y Depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca Bancaja\*
- Dirección y Suscripción de la Emisión de Bonos Bancaja\*

\* En la actualidad CAIXABANK

## A) EVOLUCIÓN DEL FONDO.

### 1. Derechos de crédito – Certificados de Transmisión de Hipoteca.

Los 16.973 Certificados de Transmisión de Hipoteca que se agrupan en el Fondo se han emitido por el plazo restante de vencimiento de cada uno de los Préstamos Hipotecarios participados cuyos capitales pendientes de reembolso a la fecha de emisión ascendían a 2.895.001.466,75 euros estaban formados por un capital pendiente de vencimiento de 2.894.802.750,59 euros y un capital vencido pendiente de cobro de 198.716,16 euros. Están representados en títulos nominativos y participan del cien por cien del principal e intereses ordinarios y de demora de cada uno de los Préstamos Hipotecarios.

#### 1.1 Movimientos de la cartera de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

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 EEUU Dólar - USD Japón Yen - JPY Reino Unido Libra - GBP Otras	7.988	763.143.422,51	8.719	869.342.526,35	16.973	2.895.001.466,75
<b>Total</b>	<b>7.988</b>	<b>763.143.422,51</b>	<b>8.719</b>	<b>869.342.526,35</b>	<b>16.973</b>	<b>2.895.001.466,75</b>
Importes en euros						

Nota: En adaptación a la Circular 2/2009 de CNMV, desde 2009 el principal pendiente incluye el principal de las cuotas vencidas y no cobrado.

El movimiento de la cartera de 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)
2008-12.09	16.973					2.895.001.466,75	100
2008	16.929	676.207,49	11.307.296,24			2.883.017.963,02	99,59
2009	16.126	24.703.425,16	175.172.466,67			2.683.142.071,19	92,68
2010	15.954	37.501.283,22	59.887.999,82			2.585.752.788,15	89,32
2011	15.527	37.684.946,35	41.199.743,39		9.054.481,92	2.497.813.616,49	86,28
2012	15.066	46.371.373,80	83.512.570,11		2.623.994,82	2.365.305.677,76	81,70
2013	14.407	56.686.984,00	111.856.177,08		3.370.777,55	2.193.391.739,13	75,76
2014	13.935	57.147.482,26	95.508.718,43		173.184,11	2.040.562.354,33	70,49
2015	13.258	56.528.555,03	87.825.944,54		13.295.023,31	1.882.912.831,45	65,04
2016	12.890	56.129.484,82	43.987.772,66		4.248.444,07	1.778.547.129,90	61,44
2017	12.595	57.813.112,39	32.952.760,74	5.554.140,59	3.243.287,55	1.678.983.828,63	58,00
2018	12.246	61.351.383,61	26.013.504,81	11.228.603,99	8.349.901,72	1.572.040.434,50	54,30
2019	11.897	60.456.199,69	24.940.198,79	12.026.772,63	7.879.889,85	1.466.737.373,54	50,66
2020	11.437	56.457.595,57	45.401.150,41	10.596.325,18	640.620,06	1.353.641.682,32	46,76
2021	10.959	56.808.878,66	29.765.388,31	6.365.441,12	9.504.572,34	1.251.197.401,89	43,22
2022	10.142	73.188.070,33	47.090.941,20	-257.981,98	29.754.149,03	1.101.422.223,31	38,05
2023	9.446	44.898.643,38	69.884.025,09	0,00	3.241.708,37	983.397.846,47	33,97
2024	8.719	38.297.978,29	73.227.294,63	-40.122,95	2.570.170,15	869.342.526,35	30,03
2025	7.988	38.007.710,70	66.046.211,27	0,00	2.145.181,87	763.143.422,51	26,36
<b>Total</b>		<b>860.709.314,75</b>	<b>1.125.580.164,19</b>	<b>45.473.178,58</b>	<b>100.095.386,72</b>		

Importes en euros

Notas: (1) En adaptación a la Circular 2/2009 de la CNMV desde 2009 no incluye el principal de las cuotas vencidas y no cobrado  
(2) A partir de 2009 el saldo incluye también el principal de las cuotas vencidas y no cobrado

## 1.2 Morosidad

La distribución por la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada de los Certificados de Transmisión de Hipoteca 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:

Antigüedad Deuda	N.º de Activos	Importe impagado				Principal pendiente no vencido	Otros importes	Deuda Total	Valor garantía	% Deuda / Valor Tasación
		Principal pendiente vencido	Intereses devengados en contabilidad	Intereses interrumpidos en contabilidad	Total					
Hasta 1 mes	142	231.309,11	12.833,20	186,65	244.328,96	6.365.406,71	104.384,22	6.714.119,89	35.166.136,03	19,09
De 1 a 3 meses	29	26.242,93	10.145,44	7.404,42	43.792,79	3.097.350,26	0,00	3.141.143,05	7.110.974,57	44,16
De 3 a 6 meses	30	57.761,38	10.287,58	35.745,44	103.794,40	3.539.895,60	0,00	3.643.690,00	8.263.782,40	44,09
De 6 a 9 meses	19	45.999,70	7.407,25	46.010,31	99.417,26	2.339.527,93	0,00	2.438.945,19	4.322.530,42	56,42
De 9 a 12 meses	18	69.830,76	6.650,70	75.592,02	152.073,48	2.423.752,17	0,00	2.575.825,65	4.707.525,30	54,74
Más de 12 meses	59	1.043.699,55	44.299,27	693.336,94	1.781.335,76	6.882.507,76	3.752,72	8.667.596,24	15.495.016,10	55,94
<b>Totales</b>	<b>297</b>	<b>1.474.843,43</b>	<b>91.623,44</b>	<b>858.275,78</b>	<b>2.424.742,65</b>	<b>24.648.440,43</b>	<b>108.136,94</b>	<b>27.181.320,02</b>	<b>75.065.964,82</b>	<b>36,21</b>

**1.3 Estados de la cartera de Certificados de Transmisión de Hipoteca al 31 de diciembre de 2025 según las características más representativas.****Índices de referencia.**

La totalidad de los Certificados de Transmisión de Hipoteca son a interés variable, efectuándose la determinación del tipo de interés nominal periódicamente, de acuerdo con la escritura de cada Certificado de Transmisión de Hipoteca.

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

Índice Referencia	Número	Principal pendiente reembolso	% Tipo interés nominal	Margen s/índice referencia
EURIBOR/MIBOR a 1 año (M. Hipo)	7.988	763.143.422,51	3,06	0,74
<b>Total</b>	<b>7.988</b>	<b>763.143.422,51</b>	<b>3,06</b>	<b>0,74</b>
		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 Certificados de Transmisión de Hipoteca 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%						
1,00%-1,49%			1	35.926,10		
1,50%-1,99%	1	337.413,39				
2,00%-2,49%	25	2.600.527,97				
2,50%-2,99%	3531	326.597.591,48	4	655.694,67		
3,00%-3,49%	4019	393.286.432,14	677	63.206.451,94		
3,50%-3,99%	402	39.702.119,89	1.483	149.376.958,92		
4,00%-4,49%	5	372.966,77	3.604	348.036.078,47		
4,50%-4,99%	2	129.763,93	2.771	290.737.728,17	358	67.108.268,23
5,00%-5,49%	2	82.753,98	175	17.002.355,34	4.427	784.147.530,12
5,50%-5,99%					6.466	1.100.278.197,13
6,00%-6,49%	1	33.852,96	2	200.219,03	5.368	892.671.975,29
6,50%-6,99%			1	27.798,44	351	50.552.665,11
7,00%-7,49%			1	63.315,27	3	242.830,87
7,50%-7,99%						
8,00%-8,49%						
8,50%-8,99%						
9,00%-9,49%						
9,50%-9,99%						
superior a 10,00%						
<b>Total</b>	<b>7.988</b>	<b>763.143.422,51</b>	<b>8.719</b>	<b>869.342.526,35</b>	<b>16.973</b>	<b>2.895.001.466,75</b>
<b>% Tipo interés nominal:</b>						
Medio ponderado por principal pendiente		3,06%		4,27%		5,77%
Importe en euros						

Nota: En adaptación a la Circular 2/2009 de CNMV, desde 2009 el principal pendiente incluye el principal de las cuotas vencidas y no cobrado.

**Principal pendiente/Valor de la garantía.**

La distribución según el valor de la razón entre el principal pendiente de amortizar de los Certificados de Transmisión de Hipoteca 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% - 40%	3.355	207.914.573,95	3.366	212.854.825,73	1.120	91.467.074,25
40% - 60%	3.035	340.101.812,17	3.293	373.886.343,35	2.414	353.286.905,59
60% - 80%	1.593	214.325.828,94	2.017	276.180.615,15	8.092	1.430.689.504,78
80% - 100%	5	801.207,45	43	6.420.742,12	5.347	1.019.557.982,13
100% - 120%						
120% - 140%						
140% - 160%						
superior al 160%						
<b>Total</b>	<b>7.988</b>	<b>763.143.422,51</b>	<b>8.719</b>	<b>869.342.526,35</b>	<b>16.973</b>	<b>2.895.001.466,75</b>
<b>% Principal Pendiente / Valor de Tasación:</b>						
Medio ponderado por principal pendiente		49,34%		51,02%		76,78%
Importes en euros						

Nota: En adaptación a la Circular 2/2009 de CNMV, desde 2009 principal pendiente incluye el principal de las cuotas vencidas y no cobrado.

**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	1.229	119.501.504,42	1.359	136.555.999,18	2.578	416.844.431,70
Aragón	54	4.551.734,14	63	5.311.879,49	123	18.530.070,98
Asturias	104	7.013.306,40	110	7.567.943,11	180	21.321.550,46
Baleares	453	54.305.912,40	489	60.902.488,58	951	197.742.336,40
Canarias	279	23.006.724,92	305	26.483.242,82	617	95.078.326,79
Cantabria	46	4.013.705,62	50	4.404.822,19	75	12.506.586,05
Castilla-León	231	20.004.255,84	256	23.094.239,63	506	80.510.129,74
Castilla La Mancha	279	25.302.279,21	315	29.884.551,88	598	91.995.850,37
Cataluña	890	122.211.191,45	960	138.281.001,57	1.924	441.543.586,11
Ceuta					1	104.816,92
Extremadura	55	4.216.937,83	61	4.911.619,45	106	13.764.247,22
Galicia	166	12.249.839,48	188	14.274.224,67	300	40.856.613,40
Madrid	618	76.219.890,73	679	87.535.963,86	1.202	261.128.371,05
Melilla	3	265.501,97	3	286.820,53	3	589.524,94
Murcia	250	19.711.638,92	272	22.582.286,72	572	84.827.015,94
Navarra	46	4.219.160,35	50	4.847.011,53	128	19.232.704,70
La Rioja	23	1.603.155,05	24	1.702.661,02	40	5.366.416,83
Comunidad Valenciana	3.204	258.265.971,28	3.470	293.013.143,65	6.952	1.068.827.728,32
País Vasco	58	6.480.712,50	65	7.702.626,47	117	24.231.158,83
<b>Total</b>	<b>7.988</b>	<b>763.143.422,51</b>	<b>8.719</b>	<b>869.342.526,35</b>	<b>16.973</b>	<b>2.895.001.466,75</b>
Importes en euros						

Notas: En adaptación a la Circular 2/2009 de CNMV, desde 2009 principal pendiente incluye el principal de las cuotas vencidas y no cobrado. 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
2008.12.09	2.895.001,467	100			
2008	2.883.017,963	97,13	11.307,296		6,13
2009	2.683.142,071	93,38	175.172,466	6,09	5,79
2010	2.585.752,788	89,23	59.887,999	2,25	4,27
2011	2.497.813,616	85,08	41.199,743	1,61	3,41
2012	2.365.305,678	80,96	83.512,570	3,38	3,41
2013	2.193.391,739	77,03	111.856,177	4,74	3,69
2014	2.040.562,354	73,17	95.508,718	4,40	3,80
2015	1.882.912,831	69,34	87.825,944	4,39	3,88
2016	1.778.547,129	65,32	43.987,772	2,40	3,70
2017	1.678.983,828	61,02	32.952,760	1,89	3,50
2018	1.572.040,434	56,14	26.013,504	1,53	3,32
2019	1.466.737,373	50,66	24.940,199	1,58	3,17
2020	1.353.641,682	46,76	45.401,150	3,23	3,17
2021	1.251.197,402	43,22	29.765,388	2,33	3,10
2022	1.101.422,223	38,05	47.090,941	3,90	3,17
2023	983.397,846	33,97	69.884,025	6,51	3,40
2024	869.342,526	30,03	73.227,295	7,62	3,67
2025	763.143,423	26,36	38.007,711	7,78	3,91
Importes en miles de euros					

(1) Saldo de fin de mes; en adaptación a la Circular 2/2009 de CNMV, desde 2009 principal pendiente incluye el principal de las cuotas vencidas y no cobrado.

**2. Bonos de Titulización**

Los Bonos de Titulización se emitieron por un importe nominal total de 2.895.00.000 euros, integrados por 25.837 Bonos de la Serie A, 1.520 Bonos de la Serie B y 1.539 Bonos de la Serie C de 100.000,00 euros de valor nominal, con calificaciones asignadas por las Agencias de Calificación Moody's Investors Service España S.A. ("Moody's"), Fitch Ratings ("Fitch") según el siguiente detalle:

Serie de Bonos	Calificación de Moody's		Calificación de Fitch	
	Inicial	Actual	Inicial	Actual
Serie A	Aaa	Aaa (sf)	A-sf	A+sf
Serie B	A2	Aaa (sf)	n.c.	n.c.
Serie C	Baa3	Aa3 (sf)	n.c.	n.c.

Los Bonos están representados mediante anotaciones en cuenta, siendo la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores SA. (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

El movimiento de los Bonos de Titulización se muestra en los siguientes cuadros:

Emisión: Serie A  
 Código ISIN: E50312847009  
 Nº Bonos: 25.837

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		9.245,95	7.470,66	236.098.141,59	0,00	0,00	0,00	81.930,34	2.116.834.194,58	81,93	18.069,66	466.865.805,42	18,07
23/01/2026	2,34	107,964211	87,451011					899,06	23.229.013,22	0,90	18.069,66	466.865.805,42	18,07
23/10/2025	2,27	110,088128	89,171384	2.844.346,96	0,00	0,00	0,00	1.102,95	28.496.919,15	1,10	18.968,72	490.094.818,64	18,97
23/07/2025	2,54	128,668325	104,221343	3.324.403,51	0,00	0,00	0,00	1.015,19	26.229.464,03	1,02	20.071,67	518.591.737,79	20,07
23/04/2025	2,98	157,149824	127,291357	4.060.280,00	0,00	0,00	0,00	1.140,70	29.472.265,90	1,14	21.086,86	544.821.201,82	21,09
23/01/2025	3,44	195,291342	158,185987	5.045.742,40	0,00	0,00	0,00	1.032,09	26.666.109,33	1,03	22.227,56	574.293.467,72	22,23
23/10/2024	4,00	237,646428	192,493607	6.140.070,76	0,00	0,00	0,00	1.147,16	29.639.172,92	1,15	23.259,65	600.959.577,05	23,26
23/07/2024	4,19	258,625406	209,486579	6.682.104,61	0,00	0,00	0,00	983,66	25.414.823,42	0,98	24.406,81	630.598.749,97	24,41
23/04/2024	4,26	273,284682	221,360592	7.060.856,33	0,00	0,00	0,00	1.047,50	27.064.257,50	1,05	25.390,47	656.013.573,39	25,39
23/01/2024	4,30	290,659042	235,433824	7.509.757,67	0,00	0,00	0,00	1.063,96	27.489.534,52	1,06	26.437,97	683.077.830,89	26,44
23/10/2023	4,00	277,936032	225,128186	7.181.033,26	0,00	0,00	0,00	1.035,04	26.742.328,48	1,04	27.501,93	710.567.365,41	27,50
24/07/2023	3,51	253,266401	205,145785	6.543.644,00	0,00	0,00	0,00	1.146,20	29.614.369,40	1,15	28.536,97	737.309.693,89	28,54
24/04/2023	2,69	202,062408	163,670550	5.220.686,44	0,00	0,00	0,00	1.120,24	28.943.640,88	1,12	29.683,17	766.924.063,29	29,68
23/01/2023	1,80	140,311244	113,652108	3.625.221,61	0,00	0,00	0,00	886,02	22.892.098,74	0,89	30.803,41	795.867.704,17	30,80
24/10/2022	0,45	35,254491	28,556138	910.870,28	0,00	0,00	0,00	1.058,67	27.352.856,79	1,06	31.689,43	818.759.802,91	31,69
26/07/2022	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	883,65	22.830.865,05	0,88	32.748,10	846.112.659,70	32,75
25/04/2022	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	853,18	22.043.611,66	0,85	33.631,75	868.943.524,75	33,63
24/01/2022	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	812,98	21.004.964,26	0,81	34.484,93	890.987.136,41	34,48
25/10/2021	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	880,61	22.752.320,57	0,88	35.297,91	911.992.100,67	35,30
23/07/2021	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	875,76	22.627.011,12	0,88	36.178,52	934.744.421,24	36,18
23/04/2021	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	1.380,97	35.680.121,89	1,38	37.054,28	957.371.432,36	37,05
25/01/2021	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	1.325,72	34.252.627,64	1,33	38.435,25	993.051.554,25	38,44
23/10/2020	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	785,60	20.297.547,20	0,79	39.760,97	1.027.304.181,89	39,76
23/07/2020	0,07	6,867012	5,562280	177.422,99	0,00	0,00	0,00	806,97	20.849.683,89	0,81	40.546,57	1.047.601.729,09	40,55
23/04/2020	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	1.008,90	26.066.949,30	1,01	41.353,54	1.068.451.412,98	41,35
23/01/2020	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	905,80	23.403.154,60	0,91	42.362,44	1.094.518.362,28	42,36
23/10/2019	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	1.052,61	27.196.284,57	1,05	43.268,24	1.117.921.516,88	43,27
23/07/2019	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	991,52	25.617.902,24	0,99	44.320,85	1.145.117.801,45	44,32
23/04/2019	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	1.126,72	29.111.064,64	1,13	45.312,37	1.170.735.703,69	45,31
23/01/2019	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	944,42	24.400.979,54	0,94	46.439,09	1.199.846.768,33	46,44
23/10/2018	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	994,12	25.685.078,44	0,99	47.383,51	1.224.247.747,87	47,38
23/07/2018	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	928,88	23.999.472,56	0,93	48.377,63	1.249.932.826,31	48,38
23/04/2018	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	1.212,45	31.326.070,65	1,21	49.306,51	1.273.932.298,87	49,31
23/01/2018	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	869,51	22.465.529,87	0,87	50.518,96	1.305.258.369,52	50,52
24/07/2017	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	857,36	22.151.610,32	0,86	51.388,47	1.327.723.899,39	51,39
24/04/2017	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	940,75	24.306.157,75	0,94	52.245,83	1.349.875.509,71	52,25
23/01/2017	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	969,10	25.038.636,70	0,97	53.186,58	1.374.181.667,46	53,19
24/10/2016	0,00	0,412643	0,334241	10.661,46	0,00	0,00	0,00	863,43	22.308.449,61	0,86	54.155,68	1.399.220.304,16	54,16
26/07/2016	0,05	7,306038	5,917891	188.766,10	0,00	0,00	0,00	1.037,45	26.804.595,65	1,04	55.019,11	1.421.528.745,07	55,02
25/04/2016	0,15	22,268912	18,037819	575.361,88	0,00	0,00	0,00	1.149,15	29.090.588,55	1,15	56.056,56	1.448.333.340,72	56,06
25/01/2016	0,25	37,800142	30,618115	976.642,27	0,00	0,00	0,00	1.404,21	36.280.573,77	1,40	57.205,71	1.478.023.929,27	57,21
23/10/2015	0,28	42,940675	34,567243	1.109.458,22	0,00	0,00	0,00	1.186,78	30.662.834,86	1,19	58.609,92	1.514.304.503,04	58,61
23/07/2015	0,30	46,409968	37,360024	1.199.094,34	0,00	0,00	0,00	1.607,94	41.544.345,78	1,61	59.796,70	1.544.967.337,90	59,80
23/04/2015	0,36	55,827957	44,662366	1.442.426,93	0,00	0,00	0,00	1.500,10	38.758.083,70	1,50	61.404,64	1.586.511.683,68	61,40
23/01/2015	0,38	63,032629	50,426103	1.628.574,04	0,00	0,00	0,00	1.663,17	42.971.323,29	1,66	62.904,74	1.625.269.767,38	62,90
23/10/2014	0,50	84,854792	67,035286	2.192.393,26	0,00	0,00	0,00	1.313,14	33.927.598,18	1,31	64.567,91	1.668.241.090,67	64,57
23/07/2014	0,63	106,996076	84,526900	2.764.457,62	0,00	0,00	0,00	1.627,91	42.060.310,67	1,63	65.881,05	1.702.168.688,85	65,88
23/04/2014	0,60	104,510571	82,563351	2.700.239,62	0,00	0,00	0,00	1.933,28	49.950.153,36	1,93	67.508,96	1.744.228.999,52	67,51
23/01/2014	0,52	95,724283	75,622184	2.473.228,30	0,00	0,00	0,00	2.177,89	56.270.143,93	2,18	69.442,24	1.794.179.154,88	69,44
23/10/2013	0,52	98,030486	77,444084	2.532.813,67	0,00	0,00	0,00	2.148,63	55.514.153,31	2,15	71.620,13	1.850.449.298,81	71,62
23/07/2013	0,51	98,026692	77,441087	2.532.715,64	0,00	0,00	0,00	2.569,41	66.385.846,17	2,57	73.768,76	1.905.963.452,12	73,77
23/04/2013	0,51	99,669873	78,739200	2.575.170,51	0,00	0,00	0,00	1.987,86	51.360.338,82	1,99	76.338,17	1.972.349.298,29	76,34
23/01/2013	0,50	103,338893	81,637725	2.669.966,98	0,00	0,00	0,00	1.906,03	49.246.097,11	1,91	78.326,03	2.023.709.637,11	78,33
23/10/2012	0,76	158,186275	124,967157	4.087.058,79	0,00	0,00	0,00	1.428,86	36.917.455,82	1,43	80.232,06	2.072.955.734,22	80,23
23/07/2012	1,04	217,691510	171,976293	5.624.495,54	0,00	0,00	0,00	1.386,06	35.811.632,22	1,39	81.660,92	2.109.873.190,04	81,66
23/04/2012	1,50	317,296015	250,663852	8.197.977,14	0,00	0,00	0,00	915,36	23.650.156,32	0,92	83.046,98	2.145.684.822,26	83,05
23/01/2012	1,88	404,636843	319,663106	10.454.602,11	0,00	0,00	0,00	1.003,75	25.933.888,75	1,00	83.962,34	2.169.334.978,58	83,96
24/10/2011	1,91	408,532517	330,911339	10.555.254,64	0,00	0,00	0,00	680,14	17.572.777,18	0,68	84.966,09	2.195.268.867,33	84,97
26/07/2011	1,64	359,096461	290,868133	9.277.975,26	0,00	0,00	0,00	817,64	21.125.364,68	0,82	85.646,23	2.212.841.644,51	85,65
26/04/2011	1,32	294,115064	238,233202	7.599.050,91	0,00	0,00	0,00	989,40	25.563.127,80	0,99	86.463,87	2.233.967.009,19	86,46
24/01/2011	1,33												

Emisión: Serie B  
 Código ISIN: ES0312847017  
 Nº Bonos: 1.520

Fecha de Pago	% Tipo interes	Cupón		Intereses Serie			Principal Amortizado			Saldo Principal Pendiente			
		Bruto	Neto	Pagados	Impagados			Bono	Serie	%	Bono	Serie	%
					Totales	Recuperados	Actuales						
<b>Totales</b>		<b>23.086,52</b>	<b>18.652,84</b>	<b>34.066.793,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100.000,00</b>	<b>152.000.000,00</b>	<b>100,00</b>
23/01/2026	2,64	674,155556	546,066000										
23/10/2025	2,57	657,033333	532,197000	998.690,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/07/2025	2,84	716,877778	580,671000	1.089.654,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/04/2025	3,28	820,250000	664,402500	1.246.780,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/01/2025	3,74	955,266667	773,766000	1.452.005,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/10/2024	4,30	1.098,377778	889,686000	1.669.534,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/07/2024	4,49	1.135,477778	919,737000	1.725.926,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/04/2024	4,56	1.152,161111	933,250500	1.751.284,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/01/2024	4,60	1.176,066667	952,614000	1.787.621,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/10/2023	4,30	1.086,438889	880,015500	1.651.387,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
24/07/2023	3,81	963,336111	780,302250	1.464.270,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
24/04/2023	2,99	756,563889	612,816750	1.149.977,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/01/2023	2,10	531,338889	430,384500	807.635,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
24/10/2022	0,75	186,250000	150,862500	283.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
26/07/2022	0,14	35,011111	28,359000	53.216,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
25/04/2022	0,05	11,880556	9,623250	18.058,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
24/01/2022	0,05	13,144444	10,647000	19.979,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
25/10/2021	0,05	14,100000	11,421000	21.432,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/07/2021	0,07	16,430556	13,308750	24.974,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/04/2021	0,06	13,933333	11,286000	21.178,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
25/01/2021	0,09	24,283333	19,669500	36.910,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/10/2020	0,15	37,822222	30,636000	57.489,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/07/2020	0,37	92,769444	75,143250	141.009,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/04/2020	0,21	52,577778	42,588000	79.918,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/01/2020	0,19	49,066667	39,744000	74.581,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/10/2019	0,23	57,500000	46,575000	87.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/07/2019	0,29	73,305556	59,377500	111.424,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/04/2019	0,29	73,000000	59,130000	110.960,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/01/2019	0,28	72,322222	58,581000	109.929,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/10/2018	0,28	71,300000	57,753000	108.376,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/07/2018	0,27	68,755556	55,692000	104.508,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/04/2018	0,27	68,000000	55,080000	103.360,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/01/2018	0,27	69,255556	56,097000	105.268,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/10/2017	0,27	67,744444	54,873000	102.971,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
24/07/2017	0,27	67,744444	54,873000	102.971,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
24/04/2017	0,27	68,502778	55,487250	104.124,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/01/2017	0,29	72,547222	58,763250	110.271,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
24/10/2016	0,30	75,750000	61,357500	115.140,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
26/07/2016	0,35	89,700000	72,657000	136.344,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
25/04/2016	0,45	114,761111	92,956500	174.436,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
25/01/2016	0,55	142,827778	115,690500	217.098,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/10/2015	0,58	148,477778	119,524611	225.686,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/07/2015	0,60	151,413889	121,888181	230.149,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/04/2015	0,66	163,750000	131,000000	248.900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/01/2015	0,68	174,288889	139,431111	264.919,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/10/2014	0,80	205,466667	162,318667	312.309,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/07/2014	0,93	234,325000	185,116750	356.174,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/04/2014	0,90	225,500000	178,145000	342.760,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/01/2014	0,82	210,322222	166,154555	319.689,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/10/2013	0,82	209,555556	165,548889	318.524,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/07/2013	0,81	204,244444	161,353111	310.451,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/04/2013	0,81	202,250000	159,777500	307.420,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/01/2013	0,80	205,466667	162,318667	312.309,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/10/2012	1,06	270,377778	213,598445	410.974,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/07/2012	1,34	337,963889	266,991472	513.705,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/04/2012	1,80	453,736111	358,451528	689.678,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/01/2012	2,18	552,066667	436,132667	839.141,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
24/10/2011	2,21	552,000000	447,120000	839.040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
26/07/2011	1,94	491,147222	397,829250	746.543,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
26/04/2011	1,62	412,977778	334,512000	627.726,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
24/01/2011	1,63	410,763889	332,718750	624.361,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
25/10/2010	1,48	386,705556	313,231500	587.792,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	152.000.000,00	100,00
23/07/2010	1,24	313,930000	254,299500	477.204,00	0,00	0,00</							



**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 Titulación**

Las variaciones durante el ejercicio en las calificaciones asignadas por las Agencias de Calificación a los Bonos emitidos por el Fondo han sido las siguientes:

Fecha	Serie de Bonos	Calificación de Moody's		Calificación de Fitch	
		Anterior	Actual	Anterior	Actual
nov-25	Serie A	Aa1 (sf)	Aaa (sf)	--	--
	Serie B	Aa1 (sf)	Aaa (sf)	--	--
	Serie C	Baa1 (sf)	Aa3 (sf)	--	--

**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 Certificados de Transmisión de Hipoteca 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)	3,61%
• Tasa anual de amortización anticipada	(2)	7,78%
• Tasa de morosidad de 3 meses *	(2)	2,14%
• Tasa de morosidad de 18 meses *	(2)	0,85%

(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 18 meses) sobre el saldo vivo de principal del total de activos titulizados

## 2. Bonos de Titulización

		<b>Ejercicio actual</b>
• Tipo de interés nominal medio ponderado	(1)	2,84%
(1) Durante el ejercicio.		

## 3. Operaciones financieras

		<b>Ejercicio actual</b>
Cuenta de Tesorería		
• Tipo de interés nominal medio ponderado	(1)	0,00%
Permuta de Intereses		
• Tipo de interés nominal medio ponderado	(1)	
Receptor		2,47%
Pagador		2,88%
Préstamo Subordinado		
• Tipo de interés nominal medio ponderado	(1)	3,85%
Préstamo Gastos Iniciales		
• Tipo de interés nominal medio ponderado	(1)	4,35%
Fondo de Reserva		
• Saldo Requerido	(2)	143.302.500,00
• Saldo Dotado	(2)	142.964.792,93
(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 Certificados de Transmisión de Hipoteca 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, constituido con la disposición del Préstamo Subordinado, depositado en la Cuenta de Tesorería. Asimismo, la subordinación y postergación en el pago de intereses y de reembolso de principal entre los Bonos de las diferentes Series que se deriva del lugar que ocupan en la aplicación de los Fondos Disponibles así como de las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización del Orden de Prelación de Pagos, o en la aplicación de los Fondos Disponibles de Liquidación del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación constituyen un mecanismo diferenciado de protección entre las Series.

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.
- c) Garantía pignoratícia de la contraparte o de un tercero sobre activos financieros de calidad crediticia no inferior a la Deuda Pública del Estado español en la Fecha de Desembolso, por importe suficiente para garantizar los compromisos de la contraparte.
- d) Inversión de los saldos depositados objeto del contrato en activos en renta fija en euros a corto plazo emitidos por entidades que como mínimo cuenten con las calificaciones mínimas requeridas.
- e) Constitución por la contraparte de depósitos de efectivo o de valores a favor del Fondo por importes determinados en cada momento, en garantía del cumplimiento de las obligaciones contractuales de la contraparte efectuados en una 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 Certificados de Transmisión de Hipoteca 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 la permuta se mitigan el riesgo de tipo de interés (riesgo de base) que tiene lugar en el Fondo por el hecho de encontrarse los Préstamos Hipotecarios sometidos 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.

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 los Certificados de Transmisión de Hipoteca que agrupa. Asimismo, de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución, el Fondo puede liquidarse anticipadamente cuando el importe del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios pendientes de reembolso 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 cada Serie. En todo caso, la extinción del Fondo se producirá en la Fecha de Vencimiento Final (5 de septiembre de 2048 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 cuando habiendo transcurrido al menos un (1) año desde la constitución del Fondo, la Sociedad Gestora 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 en 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 cada Serie estimadas al 31.12.2025 según diferentes hipótesis de tasas de amortización anticipada de los Certificados de Transmisión de Hipoteca:

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 la hipótesis del ejercicio 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	0,17		0,25		0,34		0,43		0,51		0,60		0,69		0,78	
% ANUAL EQUIVALENTE	2,00		3,00		4,00		5,00		6,00		7,00		8,00		9,00	
<b>Serie A</b>																
Sin amort. opcional (1)	Vida media	años	5,15	4,64	4,21	3,84	3,52	3,25	3,01	2,81						
	Amortización Final	fecha	16/12/2030	12/06/2030	05/01/2030	23/08/2029	30/04/2029	21/01/2029	27/10/2028	13/08/2028						
Con amort. opcional (1)	Vida media	años	10,76	9,75	9,01	8,26	7,75	7,26	6,75	6,25						
	Amortización Final	fecha	23/07/2036	23/07/2035	23/10/2034	23/01/2034	23/07/2033	23/01/2033	23/07/2032	23/01/2032						
Sin amort. opcional (1)	Vida media	años	5,15	4,64	4,21	3,84	3,52	3,25	3,01	2,81						
	Amortización Final	fecha	16/12/2030	12/06/2030	05/01/2030	23/08/2029	30/04/2029	21/01/2029	27/10/2028	13/08/2028						
Con amort. opcional (1)	Vida media	años	10,76	9,75	9,01	8,26	7,75	7,26	6,75	6,25						
	Amortización Final	fecha	23/07/2036	23/07/2035	23/10/2034	23/01/2034	23/07/2033	23/01/2033	23/07/2032	23/01/2032						
<b>Serie B</b>																
Sin amort. opcional (1)	Vida media	años	11,22	10,45	9,69	8,95	8,22	7,70	7,21	6,71						
	Amortización Final	fecha	09/01/2037	03/04/2036	30/06/2035	02/10/2034	08/01/2034	05/07/2033	04/01/2033	07/07/2032						
Con amort. opcional (1)	Vida media	años	11,26	10,51	9,75	9,01	8,26	7,75	7,26	6,75						
	Amortización Final	fecha	23/01/2037	23/04/2036	23/07/2035	23/10/2034	23/01/2034	23/07/2033	23/01/2033	23/07/2032						
Sin amort. opcional (1)	Vida media	años	12,95	12,05	11,21	10,44	9,74	9,10	8,52	8,00						
	Amortización Final	fecha	30/09/2038	06/11/37	04/01/2037	30/03/2036	18/07/2035	27/11/2034	30/04/2034	20/10/2033						
Con amort. opcional (1)	Vida media	años	15,51	14,51	13,76	12,76	12,01	11,26	10,76	10,01						
	Amortización Final	fecha	23/04/2041	23/04/2040	23/07/2039	23/07/2038	23/10/2037	23/01/2037	23/07/2036	23/10/2035						
<b>Serie C</b>																
Sin amort. opcional (1)	Vida media	años	11,26	10,51	9,75	9,01	8,26	7,75	7,26	6,75						
	Amortización Final	fecha	23/01/2037	23/04/2036	23/07/2035	23/10/2034	23/01/2034	23/07/2033	23/01/2033	23/07/2032						
Con amort. opcional (1)	Vida media	años	11,26	10,51	9,75	9,01	8,26	7,75	7,26	6,75						
	Amortización Final	fecha	23/01/2037	23/04/2036	23/07/2035	23/10/2034	23/01/2034	23/07/2033	23/01/2033	23/07/2032						
Sin amort. opcional (1)	Vida media	años	18,51	17,93	17,33	16,70	16,06	15,43	14,80	14,19						
	Amortización Final	fecha	23/04/2044	25/09/2043	15/02/2043	30/06/2042	10/11/2041	23/03/2041	07/08/2040	30/12/2039						
Con amort. opcional (1)	Vida media	años	28,27	28,27	28,27	28,27	28,27	28,27	28,27	28,27						
	Amortización Final	fecha	23/01/2054	23/01/2054	23/01/2054	23/01/2054	23/01/2054	23/01/2054	23/01/2054	23/01/2054						

**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.

**F) INFORME DE CUMPLIMIENTO DE REGLAS DE FUNCIONAMIENTO**

Se adjunta a continuación como anexo el informe de cumplimiento de reglas de funcionamiento que forma parte del estado S.05.4 Cuadro C de los Estados Financieros Públicos.

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

Actual / Current **23.10.2025**  
 Actual / Current **17.10.2025**  
 Precedente / Preceding **23.07.2025**  
**09.12.2008**

1 Datos para cálculo de disparadores / Data for Triggers calculation				Fecha datos Data date	Valor / Importe Value / Amount	Cálculo Ratio Ratio calculation	Ratio (valor) Ratio (value)
<b>1.1 Datos: Préstamos Hipotecarios / Data: Mortgage Loans</b>							
a	Saldo Vivo Préstamos Hipotecarios <i>Outstanding Balance Mortgage Loans</i>	(b + c + d)	Actual		784.435.710,88		
b	Saldo Vivo Préstamos Morosos (no Dudosos) <i>Outstanding Balance Delinquent Mortgage Loans (Non-Doubtful)</i>	(>3 y <18 meses)	Actual	17.10.2025	11.848.236,40	% (b / e)	1,523%
c	Saldo Vivo Préstamos Hipotecarios no Morosos (no Dudosos) <i>Outstanding Balance Non-Delinquent Mortgage Loans (Non-Doubtful)</i>	(≤ 3 meses)	Actual	17.10.2025	766.317.414,55		
d	Saldo Vivo Préstamos Hipotecarios Dudosos <i>Outstanding Balance Doubtful Mortgage Loans</i>	(≥18 meses)	Actual	17.10.2025	6.270.059,93		
e	Saldo Vivo Préstamos Hipotecarios no Dudosos <i>Outstanding Balance Non-Doubtful Mortgage Loans</i>	(<18 meses)	Actual	17.10.2025	778.165.650,95	% (e / g)	26,88%
f	Saldo Vivo acumulado Préstamos Hipotecarios Dudosos <i>Cumulative Outstanding Balance Doubtful Mortgage Loans</i>		Actual	17.10.2025	301.096.776,49	% (f / g)	10,40%
g	Saldo Vivo Préstamos Hipotecarios <i>Outstanding Balance Mortgage Loans</i>		Inicial	09.12.2008	2.895.001.466,75		
h	Margen medio ponderado de Préstamos Hipotecarios <i>Weighted average margin of Mortgage Credits</i>		Actual	17.10.2025	0,752617%		
i	Retención para Amortización de las Series A, B, C <i>Series A, B, C</i>		Actual	17.10.2025	23.229.167,69		
<b>1.2 Datos: Emisión Bonos / Data: Bond Issue</b>							
A	Saldo Principal Pendiente Clase A <i>Outstanding Principal Balance Class A</i>		Precedente	23.07.2025	490.094.818,64		
B	Saldo Principal Pendiente Serie B <i>Outstanding Principal Balance Series B</i>		Precedente	23.07.2025	152.000.000,00	% (B / F)	18,967%
C	Saldo Principal Pendiente Serie C <i>Outstanding Principal Balance Series C</i>		Precedente	23.07.2025	159.300.000,00	% (C / F)	19,878%
F	Saldo Principal Pendiente Series A, B y C <i>Outstanding Principal Balance Series A, B and C</i>		Precedente	23.07.2025	801.394.818,64		
<b>1.3 Datos: Fondo de Reserva / Data: Cash Reserve</b>							
m	Fondo de Reserva Requerido / <i>Required Cash Reserve</i>		Precedente / Preceding	23.07.2025	143.302.500,00		
n	Fondo de Reserva dotado / <i>Provisioned Cash Reserve</i>		Precedente / Preceding	23.07.2025	143.302.500,00	(n - m)	0,00
o	Fondo de Reserva Requerido / <i>Required Cash Reserve</i>		Actual / Currently	23.10.2025	143.302.500,00		
p	Fondo de Reserva dotado / <i>Provisioned Cash Reserve</i>		Actual / Currently	23.10.2025	142.964.792,93	(p - o)	-337.707,07

2 Situación disparadores / Triggers status		Fecha datos Data date	Disparador Trigger	Condición Condition	Valor Disparador Trigger value	Actúa S/N Breach Y/N
<b>2.1 Pago intereses Series B y C: postergación lugar orden de prelación</b> <i>Interest payment of Series B &amp; C: place deferred in priority of payments</i>						
<b>2.1.1 Serie B / Series B</b>						N
(i)	Saldo Vivo acumulado Prést Dudosos / Saldo Vivo de los Prest constituc Fondo >19,00%	17.10.2025	% (f / g)	> 19,00%	10,40%	N
(ii)	No completa amortización bonos Serie A	17.10.2025	A	> 0	466.865.805,42	S/Y
<b>2.1.2 Serie C / Series C</b>						N
(i)	Saldo Vivo acumulado Prést Dudosos / Saldo Vivo de los Prest constituc Fondo >17,00%	17.10.2025	% (f / g)	> 17,00%	10,40%	N
(ii)	No completa amortización bonos Serie A + B	17.10.2025	A+B	> 0	618.865.805,42	S/Y
<b>2.2 Amortización a Prorrata Series B/C</b> <i>Pro Rata Amortisation of Series B/C</i>						
<b>2.2.0 Condiciones comunes / Common conditions (*)</b>						N
(i)	Fondo Reserva dotado en su totalidad FP precedente y FP correspondiente	23.10.2025	(p - o) y (n - m)	= 0,00	-337.707,07	N
(ii)	Fecha Determinac precedente Saldo Vivo Prestamos =>10% Saldo Vivo inial a la constituc	17.10.2025	% (a / g)	≥ 10,00%	27,10%	S/Y
<b>2.2.1 Serie B: condiciones particulares / Series B: particular conditions (*)</b>						N
(i)	Saldo Principal Pendiente de la Serie B =>10,501% del Saldo de Ppal Ppte Emision Bonos	17.10.2025	% (B / F)	≥ 10,501%	18,967%	S/Y
(ii)	Saldo Vivo de los Préstamos Morosos no exceda del 1,25% del Saldo Vivo Prestamos no Dudosos	17.10.2025	% (b / e)	≤ 1,25%	1,523%	N
<b>2.2.2 Serie C: condiciones particulares / Series C: particular conditions (*)</b>						N
(i)	Saldo de Principal Pendiente de la Serie C=>11,005% del Saldo Ppa Ppte Emision Bonos	17.10.2025	% (C / F)	≥ 11,005%	19,878%	S/Y
(ii)	Saldo Vivo de los Préstamos Morosos no exceda del 1,00% del Saldo Vivo Prestamos no Dudosos	17.10.2025	% (b / e)	≤ 1,00%	1,523%	N
<b>2.3 Fondo de Reserva:</b> <i>Cash Reserve</i>						N
<b>2.3.1 Condiciones de reduccion</b> <i>Cash Reserve reduction:</i>		23.10.2025	% o / (F - (F-e))	> 9,90%	18,42%	S/Y
<b>2.3.2 Condiciones de no reduccion (solo aplica si 2.3.1 es S/Y) (**)</b> <i>Cash Reserve no reduction (**)</i>						
(i)	Salvo Vivo Prestamos Morosos > 1% Saldo Vivo Prestamos no Dudosos	17.10.2025	% (b / e)	> 1,00%	1,523%	S/Y
(ii)	Fondo Reserva dotado sea igual al Fondo de Reserva Requerido	23.10.2025	(p - o)	≤ 0,00	-337.707,07	S/Y
(iii)	Margen medio ponderado por el principal pendiente de vencimiento ≤ 0,65%	23.10.2025	h	≤ 0,65%	0,753%	N
(iv)	Que no hubieran transcurrido 3 años desde la fecha de constitucion del Fondo	23.10.2025	09.12.2008	años/years < 3,00	16,88	N

(\*) Deben darse todas las condiciones / All conditions must concur

(\*\*) No procede reduccion 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
		17.10.2025	% (a / g)	< 10,00%	27,10%	N

**Anexos 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: BANCAJA 13 Fondo de Titulización de Activos

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: CAIXABANK, S.A. (7CUNS533WID6K7DGF187);

**INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS**

**CUADRO A**

Ratios (%)	Situación actual 31/12/2025								Situación cierre anual anterior 31/12/2024								Hipótesis iniciales folleto/escritura							
	Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada		Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada		Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada	
Participaciones hipotecarias	0380		0400		0420		0440		1380		1400		1420		1440		2380		2400		2420		2440	
Certificados de transmisión de hipoteca	0381	2,37	0401	11,42	0421	0,15	0441	7,94	1381	3	1401	9,98	1421	0,04	1441	7,75	2381	2,30	2401	0,64	2421	90	2441	5
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	

<b>S.05.1</b>
<b>Denominación Fondo: BANCAJA 13 Fondo de Titulización de Activos</b>
<b>Denominación del compartimento:</b>
<b>Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.</b>
<b>Estados agregados: NO</b>
<b>Fecha: 31/12/2025</b>
<b>Entidades cedentes de los activos titulizados: CAIXABANK, S.A. (7CUNS533WID6K7DGF187);</b>

**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	142	0467	231	0474	13	0481	0	0488	244	0495	6.365	0502	104	0509	6.713
De 1 a 3 meses	0461	29	0468	26	0475	10	0482	7	0489	43	0496	3.097	0503	0	0510	3.140
De 3 a 6 meses	0462	30	0469	58	0476	10	0483	36	0490	104	0497	3.540	0504	0	0511	3.644
De 6 a 9 meses	0463	19	0470	46	0477	7	0484	46	0491	99	0498	2.340	0505	0	0512	2.439
De 9 a 12 meses	0464	18	0471	70	0478	7	0485	76	0492	153	0499	2.424	0506	0	0513	2.577
Más de 12 meses	0465	59	0472	1.044	0479	45	0486	693	0493	1.782	0500	6.882	0507	4	0514	8.668
<b>Total</b>	<b>0466</b>	<b>297</b>	<b>0473</b>	<b>1.475</b>	<b>0480</b>	<b>92</b>	<b>0487</b>	<b>858</b>	<b>0494</b>	<b>2.425</b>	<b>0501</b>	<b>24.648</b>	<b>0508</b>	<b>108</b>	<b>1515</b>	<b>27.181</b>

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	142	0522	231	0529	13	0536	0	0543	244	0550	6.365	0557	104	0564	6.713	0571	35.165	0578	35.165	0584	19,09
De 1 a 3 meses	0516	29	0523	26	0530	10	0537	7	0544	43	0551	3.097	0558	0	0565	3.140	0572	7.111	0579	7.111	0585	44,16
De 3 a 6 meses	0517	30	0524	58	0531	10	0538	36	0545	104	0552	3.540	0559	0	0566	3.644	0573	8.264	0580	8.264	0586	44,09
De 6 a 9 meses	0518	19	0525	46	0532	7	0539	46	0546	99	0553	2.340	0560	0	0567	2.439	0574	4.323	0581	4.323	0587	56,42
De 9 a 12 meses	0519	18	0526	70	0533	7	0540	76	0547	153	0554	2.424	0561	0	0568	2.577	0575	4.708	0582	4.708	0588	54,74
Más de 12 meses	0520	59	0527	1.044	0534	45	0541	693	0548	1.782	0555	6.882	0562	4	0569	8.668	0576	15.495	0583	15.495	0589	55,94
<b>Total</b>	<b>0521</b>	<b>297</b>	<b>0528</b>	<b>1.475</b>	<b>0535</b>	<b>92</b>	<b>0542</b>	<b>858</b>	<b>0549</b>	<b>2.425</b>	<b>0556</b>	<b>24.648</b>	<b>0563</b>	<b>108</b>	<b>0570</b>	<b>27.181</b>	<b>0577</b>	<b>75.066</b>			<b>0590</b>	<b>36,21</b>

S.05.1

**Denominación Fondo: BANCAJA 13 Fondo de Titulización de Activos**

**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: CAIXABANK, S.A. (7CUNS533WID6K7DGF187);**

**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 04/12/2008	
Inferior a 1 año	0600	315	1600	317	2600	0
Entre 1 y 2 años	0601	828	1601	347	2601	17
Entre 2 y 3 años	0602	1.732	1602	1.498	2602	0
Entre 3 y 4 años	0603	792	1603	2.665	2603	431
Entre 4 y 5 años	0604	1.547	1604	1.020	2604	1.030
Entre 5 y 10 años	0605	29.029	1605	30.504	2605	11.677
Superior a 10 años	0606	728.900	1606	832.992	2606	2.881.846
<b>Total</b>	0607	<b>763.143</b>	1607	<b>869.343</b>	2607	<b>2.895.001</b>
<b>Vida residual media ponderada (años)</b>	0608	<b>19,34</b>	1608	<b>20,22</b>	2608	<b>34,11</b>

Antigüedad	Situación					
	Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 04/12/2008	
Antigüedad media ponderada (años)	0609	18,43	1609	17,44	2609	1,38

<b>S.05.1</b>
<b>Denominación Fondo: BANCAJA 13 Fondo de Titulización de Activos</b>
<b>Denominación del compartimento:</b>
<b>Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.</b>
<b>Estados agregados: NO</b>
<b>Fecha: 31/12/2025</b>
<b>Entidades cedentes de los activos titulizados: CAIXABANK, S.A. (7CUNS533WID6K7DGF187);</b>

**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 04/12/2008			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
0% - 40%	0620	3.355	0630	207.915	1620	3.366	1630	212.855	2620	1.121	2630	91.533
40% - 60%	0621	3.035	0631	340.101	1621	3.293	1631	373.886	2621	2.414	2631	353.284
60% - 80%	0622	1.593	0632	214.326	1622	2.017	1632	276.181	2622	8.091	2632	1.430.626
80% - 100%	0623	5	0633	801	1623	43	1633	6.421	2623	5.347	2633	1.019.558
100% - 120%	0624	0	0634	0	1624	0	1634	0	2624	0	2634	0
120% - 140%	0625	0	0635	0	1625	0	1635	0	2625	0	2635	0
140% - 160%	0626	0	0636	0	1626	0	1636	0	2626	0	2636	0
superior al 160%	0627	0	0637	0	1627	0	1637	0	2627	0	2637	0
<b>Total</b>	0628	<b>7.988</b>	0638	<b>763.143</b>	1628	<b>8.719</b>	1638	<b>869.343</b>	2628	<b>16.973</b>	2638	<b>2.895.001</b>
<b>Media ponderada (%)</b>	0639	<b>49,34</b>	0649		1639	<b>51,02</b>	1649		2639	<b>76,78</b>	2649	

<b>S.05.1</b>
<b>Denominación Fondo: BANCAJA 13 Fondo de Titulización de Activos</b>
<b>Denominación del compartimento:</b>
<b>Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.</b>
<b>Estados agregados: NO</b>
<b>Fecha: 31/12/2025</b>
<b>Entidades cedentes de los activos titulizados: CAIXABANK, S.A. (7CUNS533WID6K7DGF187);</b>

**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 04/12/2008	
Tipo de interés medio ponderado	0650	3,61	1650	4,58	2650	5,77
Tipo de interés nominal máximo	0651	7,08	1651	7,87	2651	7,25
Tipo de interés nominal mínimo	0652	0	1652	0,73	2652	4,50

<b>S.05.1</b>
<b>Denominación Fondo: BANCAJA 13 Fondo de Titulización de Activos</b>
<b>Denominación del compartimento:</b>
<b>Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.</b>
<b>Estados agregados: NO</b>
<b>Fecha: 31/12/2025</b>
<b>Entidades cedentes de los activos titulizados: CAIXABANK, S.A. (7CUNS533WID6K7DGF187);</b>

**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 04/12/2008			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
Andalucía	0660	1.229	0683	119.502	1660	1.359	1683	136.556	2660	2.576	2683	416.627
Aragón	0661	54	0684	4.552	1661	63	1684	5.312	2661	120	2684	17.774
Asturias	0662	104	0685	7.013	1662	110	1685	7.568	2662	180	2685	21.322
Baleares	0663	453	0686	54.306	1663	489	1686	60.902	2663	948	2686	196.850
Canarias	0664	279	0687	23.007	1664	305	1687	26.483	2664	618	2687	95.511
Cantabria	0665	46	0688	4.014	1665	50	1688	4.405	2665	75	2688	12.507
Castilla-León	0666	231	0689	20.004	1666	256	1689	23.094	2666	505	2689	80.471
Castilla La Mancha	0667	279	0690	25.302	1667	315	1690	29.885	2667	592	2690	90.745
Cataluña	0668	890	0691	122.210	1668	960	1691	138.281	2668	1.925	2691	441.816
Ceuta	0669		0692		1669		1692		2669	1	2692	105
Extremadura	0670	55	0693	4.217	1670	61	1693	4.912	2670	106	2693	13.541
Galicia	0671	166	0694	12.250	1671	188	1694	14.274	2671	301	2694	41.027
Madrid	0672	618	0695	76.220	1672	679	1695	87.536	2672	1.210	2695	262.642
Melilla	0673	3	0696	266	1673	3	1696	287	2673	3	2696	590
Murcia	0674	250	0697	19.712	1674	272	1697	22.582	2674	575	2697	85.287
Navarra	0675	46	0698	4.219	1675	50	1698	4.847	2675	128	2698	19.233
La Rioja	0676	23	0699	1.603	1676	24	1699	1.703	2676	39	2699	5.132
Comunidad Valenciana	0677	3.204	0700	258.265	1677	3.470	1700	293.013	2677	6.953	2700	1.069.355
País Vasco	0678	58	0701	6.481	1678	65	1701	7.703	2678	118	2701	24.466
<b>Total España</b>	0679	<b>7.988</b>	0702	<b>763.143</b>	1679	<b>8.719</b>	1702	<b>869.343</b>	2679	<b>16.973</b>	2702	<b>2.895.001</b>
Otros países Unión Europea	0680		0703		1680		1703		2680		2703	
Resto	0681		0704		1681		1704		2681		2704	
<b>Total general</b>	0682	<b>7.988</b>	0705	<b>763.143</b>	1682	<b>8.719</b>	1705	<b>869.343</b>	2682	<b>16.973</b>	2705	<b>2.895.001</b>

**BANCAJA 13 Fondo de Titulización de Activos**

<b>S.05.1</b>
<b>Denominación Fondo: BANCAJA 13 Fondo de Titulización de Activos</b>
<b>Denominación del compartimento:</b>
<b>Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.</b>
<b>Estados agregados: NO</b>
<b>Fecha: 31/12/2025</b>
<b>Entidades cedentes de los activos titulizados: CAIXABANK, S.A. (7CUNS533WID6K7DGF187);</b>

**INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS**

**CUADRO G**

Concentración	Situación actual 31/12/2025				Situación cierre anual anterior 31/12/2024				Situación inicial 04/12/2008			
	Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE	
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	0710	0,52			1710	0,47			2710	0,28		
Sector	0711		0712		1711		1712		2711		2712	

<b>S.05.2</b>
<b>Denominación Fondo: BANCAJA 13 Fondo de Titulización de Activos</b>
<b>Denominación del compartimento:</b>
<b>Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.</b>
<b>Estados agregados: NO</b>
<b>Periodo de la declaración: 31/12/2025</b>
<b>Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF</b>

**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 04/12/2008					
Serie	Denominación serie	Nº de pasivos emitidos		Nominal pendiente	Nº de pasivos emitidos		Nominal pendiente	Nº de pasivos emitidos		Nominal pendiente			
		0720	0721	0722	1720	1721	1722	2720	2721	2722			
ES0312847009	BONOSA	25.837	18.000	466.866	25.837	22.000	574.293	25.837	100.000	2.583.700			
ES0312847017	BONOSB	1.520	100.000	152.000	1.520	100.000	152.000	1.520	100.000	152.000			
ES0312847025	BONOSC	1.593	100.000	159.300	1.593	100.000	159.300	1.593	100.000	159.300			
<b>Total</b>		0723	28.950	0724	778.166	1723	28.950	1724	885.593	2723	28.950	2724	2.895.000

<b>S.05.2</b>
<b>Denominación Fondo: BANCAJA 13 Fondo de Titulización de Activos</b>
<b>Denominación del compartimento:</b>
<b>Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.</b>
<b>Estados agregados: NO</b>
<b>Periodo de la declaración: 31/12/2025</b>
<b>Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF</b>

**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		0738	0739			
									0730	0731	0732	0733			0734	0735	0742
ES0312847009	BONOSA	NS	Euribor 03 meses	0,30	2,34	2.122	0	SI	466.866	0	0	0	468.988	0			
ES0312847017	BONOSB	S	Euribor 03 meses	0,60	2,64	780	0	SI	152.000	0	0	0	152.780	0			
ES0312847025	BONOSC	S	Euribor 03 meses	1,20	3,24	1.003	0	SI	159.300	0	0	0	160.303	0			
<b>Total</b>						0740	3.905	0741	0	0743	778.166	0744	0	0745	782.071	0746	0

	Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 04/12/2008	
Tipo de interés medio ponderado de las obligaciones y otros valores emitidos (%)	0747	2,84	0748	4,23	0749	3,79

<b>S.05.2</b>
<b>Denominación Fondo: BANCAJA 13 Fondo de Titulización de Activos</b>
<b>Denominación del compartimento:</b>
<b>Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.</b>
<b>Estados agregados: NO</b>
<b>Periodo de la declaración: 31/12/2025</b>
<b>Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF</b>

**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
ES0312847009	BONOSA	23.229	2.116.834	2.844	236.098	26.666	2.009.407	6.140	220.823								
ES0312847017	BONOSB	0	0	999	34.067	0	0	1.670	29.280								
ES0312847025	BONOSC	0	0	1.291	52.058	0	0	1.994	46.072								
<b>Total</b>		0754	23.229	0755	2.116.834	0756	5.134	0757	322.223	1754	26.666	1755	2.009.407	1756	9.804	1757	296.175

<b>S.05.2</b>
<b>Denominación Fondo: BANCAJA 13 Fondo de Titulización de Activos</b>
<b>Denominación del compartimento:</b>
<b>Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.</b>
<b>Estados agregados: NO</b>
<b>Periodo de la declaración: 31/12/2025</b>
<b>Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF</b>

**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 04/12/2008
				0762	0763	0764
ES0312847009	BONOSA	18/04/2018	FCH	A+sf	A+sf	n.c.
ES0312847009	BONOSA	21/11/2025	MDY	Aaa (sf)	Aa1 (sf)	Aaa
ES0312847017	BONOSB	01/04/2011	FCH	n.c.	n.c.	n.c.
ES0312847017	BONOSB	21/11/2025	MDY	Aaa (sf)	Aa1 (sf)	A2
ES0312847025	BONOSC	01/04/2011	FCH	n.c.	n.c.	n.c.
ES0312847025	BONOSC	21/11/2025	MDY	Aa3 (sf)	Baa1 (sf)	Baa3

<b>S.05.2</b>
<b>Denominación Fondo: BANCAJA 13 Fondo de Titulización de Activos</b>
<b>Denominación del compartimento:</b>
<b>Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.</b>
<b>Estados agregados: NO</b>
<b>Periodo de la declaración: 31/12/2025</b>
<b>Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF</b>

**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 04/12/2008	
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	778.166	1771	885.593	2771	2.895.000
<b>Total</b>	<b>0772</b>	<b>778.166</b>	<b>1772</b>	<b>885.593</b>	<b>2772</b>	<b>2.895.000</b>
<b>Vida residual media ponderada (años)</b>	<b>0773</b>	<b>26,33</b>	<b>1773</b>	<b>27,33</b>	<b>2773</b>	<b>43,40</b>

S.05.3

**Denominación Fondo:** BANCAJA 13 Fondo de Titulización de Activos

**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 04/12/2008	
	Código	Valor	Código	Valor	Código	Valor
1 Importe del Fondo de Reserva constituido (miles de euros)	0775	142.965	1775	142.270	2775	156.330
1.1 Importe mínimo del Fondo de Reserva (miles de euros)	0776	143.303	1776	143.303	2776	156.330
1.2 Porcentaje que representa el Fondo de Reserva constituido sobre el total de pasivos emitidos (%)	0777	18,37	1777	16,06	2777	5,40
1.3 Denominación de la contrapartida	0778	CAIXABANK	1778	CAIXABANK	2778	Bancaja
1.4 Rating de la contrapartida	0779	A-/A2	1779	A-/A3	2779	A2
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	60	1792	64,85	2792	89,25
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: BANCAJA 13 Fondo de Titulización de Activos

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 04/12/2008			
	0800	0801	0802	0803	0804	0805	0806	1806	2806		3806	
Permuta de intereses	JPMORGAN CHASE BANK N.A.	trimestral	Euribor 12M (día 15 de cada mes) por ponderación mes	Saldo Vivo no Dudosos al inicio del Periodo de Cálculo	Euribor 3 M + Spread ( Anual: +0,130% ; Semestral: +0,125%)	Saldo Vivo no Dudosos al inicio del Periodo de Cálculo	-2.797	-1.254	29.137			
<b>Total</b>							0808	-2.797	0809	-1.254	0810	29.137

Denominación Fondo: BANCAJA 13 Fondo de Titulización de Activos

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 04/12/2008	Situación actual 31/12/2025	Situación cierre anual anterior 31/12/2024	Situación inicial 04/12/2008		
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		
<b>Total</b>	0827	1827	2827	0845	1845	2845	3845	

S.05.4

Denominación Fondo: BANCAJA 13 Fondo de Titulización de Activos

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		7003	10.041	7006	16.748	7009	1,33	7012	1,94	7015	1,52		
2. Activos Morosos por otras razones					7004	0	7007	0	7010	0	7013	0	7016	0		
Total Morosos					7005	10.041	7008	16.748	7011	1,33	7014	1,94	7017	1,52	7018	Epígrafe 4.9.3.3 Nota de Valores
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	7019	18	7020		7021	6.573	7024	6.964	7027	0,86	7030	0,80	7033	0,80		
4. Activos Fallidos por otras razones					7022	0	7025	0	7028	0	7031	0	7034	0		
Total Fallidos					7023	6.573	7026	6.964	7029	0,86	7032	0,80	7035	0,80	7036	Epígrafe 4.9.3.3 Nota de Valores

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

S.05.4

Denominación Fondo: BANCAJA 13 Fondo de Titulización de Activos

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
<b>Amortización secuencial: series</b>	0854	0858	1858	2858
Serie B	1,25	1,33	1,52	Referencia del folleto: 4.9.3.5
Serie C	1	1,33	1,52	Referencia del folleto: 4.9.3.5
<b>Diferimiento/postergamiento intereses: series</b>	0855	0859	1859	2859
Serie B	19	10,42	10,35	Referencia del folleto: 3.4.6.2.1
Serie C	17	10,42	10,35	Referencia del folleto: 3.4.6.2.1
<b>No Reducción del Fondo de Reserva</b>	0856	0860	1860	2860
FR	1	1,33	1,52	Referencia del folleto: 3.4.2.2
<b>OTROS TRIGGERS</b>	0857	0861	1861	2861

Cuadro de texto libre

**CUADRO C**

Informe cumplimiento reglas de funcionamiento

Contiene  
  
Información adicional  
en fichero adjunto

<b>S.05.5</b>
<b>Denominación Fondo: BANCAJA 13 Fondo de Titulización de Activos</b>
<b>Denominación del compartimento:</b>
<b>Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.</b>
<b>Estados agregados: NO</b>
<b>Fecha: 31/12/2025</b>

**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	4	2862	Saldo de Principal Pendiente de los Bonos	3862	0,011	4862	51	5862		6862	Trimestral	7862	N	8862	
Comisión administrador	0863	Caixabank	1863		2863	Saldo Vivo medio diario de los Préstamos hipotecarios	3863	0,010	4863		5863		6863	Trimestral	7863	S	8863	
Comisión del agente financiero/pagos	0864	Caixabank	1864	2	2864		3864		4864		5864		6864	Trimestral	7864	N	8864	
Otras	0865		1865		2865		3865		4865		5865		6865		7865		8865	

<b>S.05.5</b>
<b>Denominación Fondo: BANCAJA 13 Fondo de Titulización de Activos</b>
<b>Denominación del compartimento:</b>
<b>Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.</b>
<b>Estados agregados: NO</b>
<b>Fecha: 31/12/2025</b>

**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	CAIXABANK
Capítulo folleto emisión (sólo Fondos con folleto de emisión)	0871	Capítulo 3.4.6.4

Derterminada por diferencia entre ingresos y gastos (miles de euros)		Fecha cálculo				Total
		31/12/2024	31/03/2025	30/06/2025	30/09/2025	
<b>Ingresos y gastos del periodo de cálculo</b>	0872					
Margen de intereses	0873	-6.960	-1.349	-2.327	-3.457	-14.093
Deterioro de activos financieros (neto)	0874	-2.917	-306	-2.107	-2.424	-7.754
Dotaciones a provisiones (neto)	0875	0	0	0	0	0
Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta	0876	844	106	178	190	1.318
Otros ingresos y gastos excepto comisión variable y repercusión de pérdidas (ganancias)	0877	-780	-145	-294	-407	-1.626
Total ingresos y gastos excepto comisión variable, impuesto sobre beneficios y repercusión de pérdidas (ganancias) (A)	0878	-9.813	-1.694	-4.550	-6.098	-22.155
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	0	0	0	0	0
Repercusión de pérdidas (+) (-)[(A)+(B)+(C)+(D)]	0882	9.813	1.694	4.550	6.098	22.155
Comisión variable pagada	0883	0	0	0	0	0
Comisión variable impagada en el periodo de cálculo	0884	24.378	24.378	24.378	24.378	

<b>S.05.5</b>
<b>Denominación Fondo: BANCAJA 13 Fondo de Titulización de Activos</b>
<b>Denominación del compartimento:</b>
<b>Denominación de la gestora: EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.</b>
<b>Estados agregados: NO</b>
<b>Fecha: 31/12/2025</b>

**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](mailto: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<sup>a</sup>. María Reyes Bover Rodríguez

---

D. Xavier Pinzolas Germán

---

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

---

D<sup>a</sup>. 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 BANCAJA 13 Fondo de Titulización de Activos, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, y así han firmado el presente documento.

---

D. Juan Álvarez Rodríguez  
Secretario no Consejero