



# **Informe de Auditoría de Rural Hipotecario XVIII, Fondo de Titulización**

**(Junto con las cuentas anuales e informe de gestión de Rural Hipotecario XVIII, Fondo de Titulización correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2025)**



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

## **Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente**

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

### **INFORME SOBRE LAS CUENTAS ANUALES**

#### **Opinión**

---

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

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

#### **Fundamento de la opinión**

---

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

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

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

## Cuestiones clave de la auditoría

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

<b>Deterioro de los activos titulizados</b> 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 100.317 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>

Gestión de tesorería	
Véanse Notas 6 y 7 de las cuentas anuales	
Cuestión clave de la auditoría	Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría
<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 9.139 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 Rural Hipotecario XVIII, Fondo de Titulización en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

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

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



## INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

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

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

### Periodo de contratación

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

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo del Consejo de Administración para el periodo de un año y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

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. 01/26/02394

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

# **RURAL HIPOTECARIO XVIII Fondo de Titulización**

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

**RURAL HIPOTECARIO XVIII Fondo de Titulización**

**BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

(Miles de Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2025	31/12/2024 (*)	PASIVO	Nota	31/12/2025	31/12/2024 (*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>92.859</b>	<b>108.452</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>102.733</b>	<b>119.469</b>
<b>Activos financieros a largo plazo</b>		<b>92.859</b>	<b>108.452</b>	<b>Provisiones a largo plazo</b>		-	-
Activos titulizados	4	92.859	108.452	<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>	7	<b>102.733</b>	<b>119.469</b>
Participaciones hipotecarias		83.419	97.692	Obligaciones y otros valores negociables		93.594	108.804
Certificados de transmisión hipotecaria		8.426	9.595	Series no subordinadas		71.948	87.156
Préstamos hipotecarios		-	-	Series subordinadas		21.646	21.648
Cédulas hipotecarias		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Préstamos a promotores		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Préstamos a PYMES		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Préstamos a empresas		-	-	Deudas con entidades de crédito	8	9.139	10.665
Cédulas territoriales		-	-	Préstamo subordinado		9.139	10.665
Créditos AAPP		-	-	Crédito línea de liquidez dispuesta		-	-
Préstamos Consumo		-	-	Otras deudas con entidades de crédito		-	-
Préstamos automoción		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Cuentas a cobrar		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Bonos de titulización		-	-	Derivados		-	-
Otros		-	-	Derivados de cobertura		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Activos dudosos -principal-		1.014	1.165	Otros pasivos financieros		-	-
Activos dudosos -intereses-		-	-	Garantías financieras		-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Ajustes por operaciones de cobertura		-	-	Otros		-	-
Derivados		-	-	<b>Pasivos por impuesto diferido</b>		-	-
Derivados de cobertura		-	-			-	-
Otros activos financieros		-	-	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>8.429</b>	<b>10.605</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>	7	<b>7.865</b>	<b>9.659</b>
<b>Otros activos no corrientes</b>		-	-	Obligaciones y otros valores negociables		7.844	9.631
		-	-	Series no subordinadas		7.699	9.410
		-	-	Series subordinadas		-	-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>18.303</b>	<b>21.622</b>	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
<b>Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		145	221
<b>Activos financieros a corto plazo</b>		<b>7.516</b>	<b>8.472</b>	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Activos titulizados	4	7.458	8.357	Intereses vencidos e impagados		-	-
Participaciones hipotecarias		6.882	7.575	Deudas con entidades de crédito	8	16	23
Certificados de transmisión hipotecaria		392	442	Préstamo subordinado		-	-
Préstamos hipotecarios		-	-	Crédito línea de liquidez dispuesta		-	-
Cédulas hipotecarias		-	-	Otras deudas con entidades de crédito		-	-
Préstamos a promotores		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Préstamos a PYMES		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		16	23
Préstamos a empresas		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Cédulas territoriales		-	-	Intereses vencidos e impagados		-	-
Créditos AAPP		-	-	Derivados		-	-
Préstamos Consumo		-	-	Derivados de cobertura		-	-
Préstamos automoción		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)		-	-	Otros pasivos financieros		5	5
Cuentas a cobrar		-	-	Acreeedores y otras cuentas a pagar	10	5	5
Bonos de titulización		-	-	Garantías financieras		-	-
Otros		-	-	Otros		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		141	214	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Intereses vencidos e impagados		5	8	<b>Ajustes por periodificaciones</b>	9	<b>564</b>	<b>946</b>
Activos dudosos -principal-		36	113	Comisiones		557	939
Activos dudosos -intereses-		2	5	Comisión sociedad gestora		4	4
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-	-	Comisión administrador		1	1
Ajustes por operaciones de cobertura		-	-	Comisión agente financiero/pagos		-	-
Derivados		-	-	Comisión variable		552	934
Derivados de cobertura		-	-	Otras comisiones del cedente		-	-
Otros activos financieros		58	115	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Deudores y otras cuentas a cobrar	5	58	115	Otras comisiones		-	-
Garantías financieras		-	-	Otros		7	7
Otros		-	-			-	-
<b>Ajustes por periodificaciones</b>		<b>8</b>	<b>8</b>	<b>AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		-	-
Comisiones		8	8	Coberturas de flujos de efectivo		-	-
Otros		-	-	Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos		-	-
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	6	<b>10.779</b>	<b>13.142</b>			-	-
Tesorería		10.779	13.142			-	-
Otros activos líquidos equivalentes		-	-			-	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>111.162</b>	<b>130.074</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>111.162</b>	<b>130.074</b>

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

Las Notas 1 a 14 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2025.

**RURAL HIPOTECARIO XVIII Fondo de Titulización**

**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>4.585</b>	<b>6.999</b>
Activos titulizados	4	4.313	6.453
Otros activos financieros	6	272	546
<b>Intereses y cargas asimilados</b>		<b>(3.510)</b>	<b>(6.152)</b>
Obligaciones y otros valores emitidos	7	(3.141)	(5.570)
Deudas con entidades de crédito	8	(335)	(548)
Otros pasivos financieros	7	(34)	(34)
<b>Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>MARGEN DE INTERESES</b>		<b>1.075</b>	<b>847</b>
<b>Resultado de operaciones financieras (neto)</b>		<b>-</b>	<b>-</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>-</b>	<b>-</b>
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(1.075)</b>	<b>(847)</b>
Servicios exteriores	11	(62)	(61)
Servicios de profesionales independientes		(52)	(51)
Servicios bancarios y similares		-	-
Publicidad y propaganda		-	-
Otros servicios		(10)	(10)
Tributos		-	-
Otros gastos de gestión corriente	9	(1.013)	(786)
Comisión sociedad gestora		(67)	(71)
Comisión administrador		(11)	(13)
Comisión agente financiero/pagos		(6)	(6)
Comisión variable		(928)	(695)
Otras comisiones del cedente		-	-
Otros gastos		(1)	(1)
<b>Deterioro de activos financieros (neto)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Deterioro neto de activos titulizados		-	-
Deterioro neto de otros activos financieros		-	-
<b>Dotaciones a provisiones (neto)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Repercusión de pérdidas (ganancias)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Impuesto sobre beneficios		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

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

Las Notas 1 a 14 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025.

**RURAL HIPOTECARIO XVIII Fondo de Titulización**

**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>(346)</b>	<b>69</b>
<b>Flujo de caja neto por intereses de las operaciones</b>		<b>1.112</b>	<b>736</b>
Intereses cobrados de los activos titulizados	4	4.400	6.583
Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos	7	(3.217)	(5.696)
Cobros por operaciones de derivados de cobertura		-	-
Pagos por operaciones de derivados de cobertura		-	-
Intereses cobrados de otros activos financieros		-	-
Intereses pagados por deudas con entidades de crédito	8	(343)	(697)
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	6	272	546
<b>Comisiones y gastos por servicios financieros pagados</b>	<b>9</b>	<b>(1.396)</b>	<b>(585)</b>
Comisión sociedad gestora		(67)	(70)
Comisión administrador		(11)	(33)
Comisión agente financiero/pagos		(6)	(6)
Comisión variable		(1.310)	(476)
Otras comisiones		(2)	-
<b>Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación</b>		<b>(62)</b>	<b>(82)</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		(62)	(82)
Otros cobros de explotación		-	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSIÓN/FINANCIACIÓN</b>		<b>(2.017)</b>	<b>(2.018)</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>(492)</b>	<b>(1.042)</b>
Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados	4	6.805	6.800
Cobros por amortización anticipada de activos titulizados	4	9.108	13.565
Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados	4	550	502
Cobros por amortización de activos previamente clasificados como fallidos		-	-
Cobros netos procedentes de activos recibidos por ejecución de garantías		-	-
Pagos por amortización de obligaciones y otros valores emitidos	7	(16.955)	(21.909)
<b>Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo</b>		<b>(1.525)</b>	<b>(976)</b>
Cobros por concesión de deudas con entidades de crédito		-	-
Pagos por amortización deudas con entidades de crédito	8	(1.525)	(976)
Pagos a Administraciones públicas		-	-
Otros cobros y pagos		-	-
<b>INCREMENTO/DISMINUCIÓN DE EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(2.363)</b>	<b>(1.949)</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo</b>	<b>6</b>	<b>13.142</b>	<b>15.091</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del periodo</b>	<b>6</b>	<b>10.779</b>	<b>13.142</b>

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

Las Notas 1 a 14 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2025.

**RURAL HIPOTECARIO XVIII Fondo de Titulización**

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

(Miles de Euros)

	<b>Ejercicio 2025</b>	<b>Ejercicio 2024 (*)</b>
<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	-	-
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 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 14 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2025.

## **RURAL HIPOTECARIO XVIII Fondo de Titulización**

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

### **1. Reseña del Fondo**

Rural Hipotecario XVIII Fondo de Titulización de Activos (en adelante el Fondo) se constituyó mediante escritura pública el 13 de diciembre de 2018, agrupando Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca por importe de 255.100 miles de euros. Con la misma fecha se procedió a la emisión de Bonos de Titulización, por importe de 255.000 miles de euros, siendo la fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los intereses de los Bonos el 19 de diciembre de 2018.

Con fecha 11 de diciembre de 2018, la Comisión Nacional del Mercado de Valores inscribió en sus registros el folleto informativo de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos.

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

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

La gestión y administración de los activos titulizados corresponde a la sociedad cedente de los mismos, Caja Rural de Aragón, Sociedad Cooperativa de Crédito (la "Entidad Cedente" o "Bantierra"). La Entidad Cedente no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación por periodos vencidos en cada una de las Fechas de Pago que se devengará sobre los días efectivos transcurridos en cada Periodo de Determinación precedente a la Fecha de Pago y sobre el Saldo Vivo medio diario de los Préstamos Hipotecarios que administre durante dicho Periodo de Determinación. Asimismo, la Entidad Cedente obtendrá una cantidad variable y subordinada que se devengará trimestralmente igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo. En el caso de que dicha diferencia entre los ingresos y gastos fuese negativa, se repercutirá de acuerdo a lo indicado en la Nota 3-g.

La entidad depositaria de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca es Bantierra.

Con fecha 16 de junio de 2020, se ha procedido al traslado de la Cuenta de Tesorería del Fondo de Société Générale, Sucursal en España ("SGSE") a Banco Santander, S.A. ("Santander") conforme a un nuevo Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) suscrito el 15 de junio de 2020 en términos similares al anterior por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, Santander y Banco Cooperativo, S.A. (véase Nota 6).

Asimismo, con la misma fecha se ha hecho efectiva la designación de Santander como Agente de Pagos de los Bonos en sustitución de SGSE, mediante la firma de un nuevo Contrato de Agencia de Pagos suscrito el 15 de junio de 2020 en términos similares al anterior por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, Santander y Banco Cooperativo, S.A. (véase Nota 9).

Con fecha 10 de julio de 2023 se procedió al traslado efectivo de la Cuenta de Tesorería a Société Générale, Sucursal en España ("SGSE") mediante la firma de un nuevo Contrato de Cuenta de Tesorería por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, SGSE y Banco Cooperativo Español y el correspondiente acuerdo de cancelación firmado con Banco Santander como anterior tenedor de la Cuenta de Tesorería (véase Nota 6).

Asimismo, con fecha 10 de julio de 2023 se procedió a la designación de SGSE como Agente de Pagos de los Bonos, mediante la firma de un nuevo Contrato de Agencia de Pagos por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, SGSE y Banco Cooperativo Español y el correspondiente acuerdo de cancelación firmado con Banco Santander, con fecha de efectividad de 10 de julio de 2023 (véase Nota 9).

La cuenta de tesorería del Fondo se deposita en Société Générale, Sucursal en España (Agente de pagos - véase Nota 6), y Bantierra concedió dos préstamos subordinados al Fondo (véase Nota 8).

## **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 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 titulización y se clasifican, a efectos de su valoración, como "Préstamos y partidas a cobrar".
- Derivados de cobertura: incluye, en su caso, el valor razonable, a favor del Fondo, de los derivados designados como instrumentos de cobertura en coberturas contables.
- Deudores y otras cuentas a cobrar: recoge, en su caso, la totalidad de los activos titulizados y cuentas deudoras que por cualquier concepto, diferente de los anteriores, ostente el Fondo frente a terceros. La totalidad de los deudores se clasifican, a efectos de su valoración, como "Préstamos y partidas a cobrar".

*iii. Clasificación de los pasivos financieros*

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

- Obligaciones y otros valores negociables: incluye, en su caso, las obligaciones, bonos y pagarés emitidos por el Fondo, con el fin de financiar la adquisición de sus activos financieros. Se clasifican, a efectos de su valoración, como "Débitos y partidas a pagar".
- Deudas con entidades de crédito: incluye, en su caso, las deudas contraídas con entidades de crédito, con el fin de financiar su actividad y se clasifican, a efectos de valoración, como "Débitos y partidas a pagar".

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

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

*i. Reconocimiento y valoración de los activos financieros*

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

*ii. Reconocimiento y valoración de los pasivos financieros*

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

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

*iii. 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.

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

Dada la naturaleza y composición de los activos y pasivos financieros del Fondo, excluidos los derivados financieros cuya descripción se detalla en el apartado iii. de esta Nota, los vencimientos residuales de aquellos activos y pasivos financieros remunerados, en su caso, a tipo fijo, así como la desviación porcentual existente con respecto a los tipos de interés actuales de mercado, 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 9). 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 12).

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

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

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

**i) Transacciones en moneda extranjera**

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

**j) Baja del balance de los activos y pasivos financieros**

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

**k) Compensación de saldos**

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

**l) Estados de flujos de efectivo**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4. Activos titulizados**

Los Activos Titulizados que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió en virtud de la escritura con fecha 13 de diciembre de 2018 integran derechos de crédito procedentes de préstamos hipotecarios de titularidad de Bantierra concedidos a personas físicas residentes en España con garantía de hipoteca inmobiliaria de primer rango, sobre viviendas terminadas situadas en España. La adquisición de los préstamos hipotecarios se instrumenta mediante Participaciones Hipotecarias y 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	<b>129.547</b>	<b>7.866</b>	<b>137.413</b>
Amortizaciones(**)	-	(20.826)	(20.826)
Traspaso a activo corriente	(21.095)	21.095	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024(*)</b>	<b>108.452</b>	<b>8.135</b>	<b>116.587</b>
Amortizaciones(**)	-	(16.416)	(16.416)
Traspaso a activo corriente	(15.593)	15.593	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2025 (*)</b>	<b>92.859</b>	<b>7.312</b>	<b>100.171</b>

(\*) Incluye 2 y 5 miles de euros en concepto de intereses devengados por activos dudosos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

(\*\*) Incluye 3 miles de euros en concepto de variación de intereses devengados por activos dudosos del ejercicio 2025, no presentando importe alguno por este concepto en el ejercicio 2024.

Al 31 de diciembre de 2025 existían activos titulizados clasificados como "Activos dudosos" por importe de 1.052 miles de euros (1.283 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 8,29% (10,42% 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 3,99% (5,08% durante el ejercicio 2024), siendo el tipo nominal máximo 7,92% y el mínimo 0,00 %. El importe devengado en el ejercicio 2025 por este concepto ha ascendido a 4.313 miles de euros (6.453 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 62 miles de euros corresponden a intereses cobrados de activos titulizados que estaban clasificados como dudosos (36 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 2 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	92	252	616	2.505	14.490	82.214	100.169

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	7.263	7.240	7.145	7.046	6.825	30.431	34.172	100.122

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 25.510 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 (*)	11	13
Con antigüedad superior a tres meses (**)	36	113
	47	126
Intereses vencidos y no cobrados:		
Con antigüedad de hasta tres meses (****)	5	8
Con antigüedad superior a tres meses (***)	2	5
	7	13
	<b>54</b>	<b>139</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 25 y 39 miles de euros en concepto de intereses vencidos y no cobrados devengados a partir del cuarto mes desde la fecha del primer impago de su entrada en dudosos que se registran en cuentas fuera de balance, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

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

De estos impagos, durante el ejercicio 2025 se habían dejado de cobrar 123 miles de euros de principal (183 miles de euros durante el ejercicio 2024) y 102 miles de euros de intereses (149 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 23 miles de euros (26 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 0,73%. 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 1.014 miles de euros (1.165 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	1.283	953
Entradas a activos dudosos durante el ejercicio	1.592	1.188
Reclasificación a fallidos (datos de baja del balance)	-	-
Recuperación en efectivo	(1.307)	(148)
Regularización de cuotas no vencidas por efecto arrastre	(516)	(710)
Recuperación mediante adjudicación	-	-
<b>Saldo al cierre del ejercicio</b>	<b>1.052</b>	<b>1.283</b>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen correcciones de valor por deterioro de los activos titulizados por aplicación del calendario de morosidad.

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

## **5. Deudores y otras cuentas a cobrar**

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

	Miles de Euros	
	2025	2024
Principal e intereses pendientes de liquidar (*)	58	115
	<b>58</b>	<b>115</b>

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

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

Su saldo corresponde a una cuenta financiera abierta a nombre del Fondo en Société Générale, y a los intereses devengados y no cobrados (pagados) por la misma, por un importe total de 10.779 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 (13.142 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), incluyéndose el Fondo de Reserva constituido por el Fondo.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y SGSE, con la comparecencia de Banco Cooperativo, celebraron un contrato de apertura de cuenta de tesorería (el “Contrato de Apertura de Cuenta de Tesorería”) en virtud del cual SGSE garantizará una rentabilidad variable determinada a las cantidades depositadas a favor del Fondo a través de su Sociedad Gestora en una cuenta financiera. En concreto, el Contrato de Apertura de Cuenta de Tesorería determinará que en una cuenta financiera en euros (la “Cuenta de Tesorería”), abierta en SGSE, a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora, serán depositadas todas las cantidades que reciba el Fondo.

SGSE abonará un tipo de interés nominal diario, con liquidación mensual, por los saldos diarios positivos que resulten en la Cuenta de Tesorería, igual al tipo de interés de la facilidad de depósitos fijado y publicado por el Banco Central Europeo sobre la base de un año de 365 días. Los intereses devengados entre el primer y el último día de cada mes natural se liquidarán el primer Día Hábil del mes natural siguiente al de su devengo.

Este contrato queda sujeto a determinadas actuaciones en el supuesto de que la calificación de SGSE o de la entidad sustituta en la que estuviera abierta la Cuenta de Tesorería, experimentara en cualquier momento de la vida de los Bonos de la Serie A un descenso en su calificación, situándose por debajo de A (low) según las escalas de calificación de DBRS o por debajo de Baa3, según la calificación de depósitos a largo plazo de Moody's.

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

Con fecha 16 de junio de 2020, se ha procedido al traslado de la Cuenta de Tesorería del Fondo de Société Générale, Sucursal en España (“SGSE”) a Banco Santander, S.A. (“Santander”) conforme a un nuevo Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) suscrito el 15 de junio de 2020 en términos similares al anterior por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, Santander y Banco Cooperativo, S.A.

Con fecha 10 de julio de 2023 se procedió al traslado efectivo de la Cuenta de Tesorería a Société Générale, Sucursal en España (“SGSE”) mediante la firma de un nuevo Contrato de Cuenta de Tesorería por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, SGSE y Banco Cooperativo Español y el correspondiente acuerdo de cancelación firmado con Banco Santander como anterior tenedor de la Cuenta de Tesorería.

La rentabilidad media de esta cuenta, durante el ejercicio 2025, ha sido del 2,05% anual (3,48% anual durante el ejercicio 2024). El importe devengado por este concepto, durante el ejercicio 2025 ha ascendido a 272 miles de euros (546 miles de euros 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 a la disposición de la totalidad del principal del Préstamo Subordinado (véase Nota 8) y, posteriormente, en cada Fecha de Pago mantendrá su dotación en el importe del Fondo de Reserva requerido, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

Las características del Fondo de Reserva serán las siguientes:

- Importe

1. El Fondo de Reserva se constituirá en la Fecha de Desembolso por un importe de once millones cuatrocientos setenta y cinco mil (11.475.000,00) euros (el “Fondo de Reserva Inicial”).

2. En cada Fecha de Pago, el Fondo de Reserva se dotará en el importe del Fondo de Reserva Requerido que se establece a continuación con cargo a los Fondos Disponibles de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.

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

- (i) Once millones cuatrocientos setenta y cinco mil (11.475.000,00) euros.
- (ii) La cantidad mayor entre:
  - a) El 9,00% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos.
  - b) Cinco millones setecientos treinta y siete mil quinientos (5.737.500,00) 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 fuera dotado en el importe del Fondo de Reserva Requerido en la Fecha de Pago correspondiente.
- iii) Que no hubieran transcurrido tres (3) años desde la fecha de constitución del Fondo.

- Rentabilidad

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

- Destino

El Fondo de Reserva se aplicará al cumplimiento de obligaciones de pago del Fondo en cada Fecha de Pago de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos (obligaciones en lugares del 1º al 3º, ambos incluidos, mientras los Bonos de la Serie A no hayan sido amortizados en su totalidad y del 1º al 6º, ambos incluidos en caso contrario) y en la liquidación del Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

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

	Miles de Euros		
	Fondo de Reserva requerido	Fondo de Reserva dotado	Saldo depositado en Tesorería en cada fecha de pago (*)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>10.665</b>	<b>10.665</b>	<b>13.142</b>
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 12.03.25	10.198	10.198	10.198
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 12.06.25	9.833	9.833	9.833
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 12.09.25	9.493	9.493	9.493
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 12.12.25	9.139	9.139	9.139
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2025</b>	<b>9.139</b>	<b>9.139</b>	<b>10.779</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>11.475</b>	<b>11.475</b>	<b>15.091</b>
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 12.03.24	11.475	11.475	11.475
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 12.06.24	11.475	11.475	11.475
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 12.09.24	11.123	11.123	11.123
Fondo de Reserva y saldo de tesorería al 12.12.24	10.665	10.665	10.665
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>10.665</b>	<b>10.665</b>	<b>13.142</b>

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

## **7. Obligaciones y otros valores negociables**

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de Bonos por un valor total de 255.000 miles de euros integrados por 2.550 Bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, distribuidas en dos series, que tienen las siguientes características:

Concepto	Serie A	Serie B
Importe nominal de la Emisión (miles de euros)	233.300	21.700
Importe nominal unitario (miles de euros)	100	100
Número de Bonos	2.333	217
Tipo de interés nominal	Euribor 3m + 0,45%	Euribor 3m + 0,60%
Periodicidad de pago	Trimestral	Trimestral
Fechas de pago de intereses y amortización	12 de marzo, 12 de junio, 12 de septiembre y 12 de diciembre de cada año o, en su caso, el siguiente Día Hábil.	
Calificaciones		
Iniciales: DBRS / Moody`s	AA (high) sf / Aa1	- / -
Al 31 de diciembre de 2025: DBRS / Moody`s	AAA (sf) / Aaa (sf)	- / -
Actuales (*): DBRS / Moody`s	AAA (sf) / Aaa (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		Total	
	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente
<b>Saldos al 1 de enero de 2024</b>	<b>108.663</b>	<b>9.775</b>	<b>21.651</b>	-	<b>130.314</b>	<b>9.775</b>
Amortización 13.03.2024	-	(6.792)	-	-	-	(6.792)
Amortización 12.06.2024	-	(5.409)	-	-	-	(5.409)
Amortización 12.09.2024	-	(4.624)	-	-	-	(4.624)
Amortización 12.12.2024	-	(5.084)	-	-	-	(5.084)
Costes emisión (*)	37	-	(3)	-	34	-
Trasposos	(21.544)	21.544	-	-	(21.544)	21.544
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>87.156</b>	<b>9.410</b>	<b>21.648</b>	-	<b>108.804</b>	<b>9.410</b>
Amortización 12.03.2025	-	(5.193)	-	-	-	(5.193)
Amortización 12.06.2025	-	(4.051)	-	-	-	(4.051)
Amortización 12.09.2025	-	(3.784)	-	-	-	(3.784)
Amortización 12.12.2025	-	(3.927)	-	-	-	(3.927)
Costes emisión (*)	36	-	(2)	-	34	-
Trasposos	(15.244)	15.244	-	-	(15.244)	15.244
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2025</b>	<b>71.948</b>	<b>7.699</b>	<b>21.646</b>	-	<b>93.594</b>	<b>7.699</b>

(\*) Los costes incurridos en la emisión de bonos se van imputando al pasivo del balance a lo largo de la vida del fondo. Durante el ejercicio 2025 se han imputado costes por valor de 34 miles de euros (34 miles de euros por este concepto durante el ejercicio 2024), registrándose en el epígrafe "Intereses y cargas asimilados – Otros pasivos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 3.b.ii.).

El vencimiento de los bonos de todas las series se producirá en la fecha de vencimiento legal del Fondo, sin perjuicio de que se puedan amortizar previamente de acuerdo 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 de conformidad con las siguientes reglas ("Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización"):

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

La primera amortización parcial de los Bonos de la propia Serie A tendrá lugar en la primera Fecha de Pago, el 12 de marzo de 2019.

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

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

Sin perjuicio de la amortización parcial o total a consecuencia de las amortizaciones parciales previstas en los párrafos anteriores, la amortización final de los Bonos de todas las series será en la Fecha de Vencimiento Final (el 12 de diciembre de 2057 o, si este día no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil), sin perjuicio de su posible amortización total con anterioridad a esa fecha por las amortizaciones parciales previstas o porque la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y de conformidad con lo previsto en el folleto, proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Final.

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

Al 31 de diciembre de 2025

	Miles de Euros						
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años
Bonos de Titulización (*)	7.699	7.160	7.029	6.891	6.681	29.953	36.133

(\*) 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 (*)	9.410	8.381	8.266	8.057	7.852	34.569	41.965

(\*) 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 2,80% (4,21% en el ejercicio 2024), siendo el tipo de interés máximo el 3,47% y el mínimo el 2,40%. Durante el ejercicio 2025 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización por importe de 3.141 miles de euros (5.570 miles de euros en el ejercicio 2024), de los que 145 miles de euros se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2025 (221 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.

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

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

La Sociedad Gestora celebró en la fecha de constitución del Fondo, en representación y por cuenta del Fondo, con Bantierra un contrato por el que Bantierra concedió al Fondo un préstamo subordinado de carácter mercantil (el "Préstamo Subordinado") por importe de once millones cuatrocientos setenta y cinco mil (11.475.000,00) euros (el "Contrato de Préstamo Subordinado"). La entrega del importe del Préstamo Subordinado se realizó en la Fecha de Desembolso y fue destinado a la constitución del Fondo de Reserva Inicial en los términos previstos en el Folleto de constitución del Fondo, sin que, en ningún caso, su otorgamiento suponga garantizar el buen fin de los Préstamos Hipotecarios.

El principal del Préstamo Subordinado Principal devengará un interés nominal anual, determinado trimestralmente para cada Periodo de Devengo de Intereses, que será el mayor entre (i) el cero por ciento (0,00%); y (ii) el que resulte de sumar (a) el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses, y (b) un margen del 1,00%. 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 tendrá lugar, en su caso, el 12 de marzo de 2019.

Asimismo, la Sociedad Gestora celebró en la fecha de constitución del Fondo, en representación y por cuenta del Fondo, con Bantierra un contrato por el que Bantierra concedió al Fondo un préstamo de carácter mercantil (el "Préstamo para Gastos Iniciales") por importe de ochocientos mil (800.000,00) euros (el "Contrato de Préstamo para Gastos Iniciales"). La entrega del importe del Préstamo para Gastos Iniciales se realizó en la Fecha de Desembolso y fue destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo, y de emisión y admisión de los Bonos, a financiar el pago de los intereses corridos a la fecha de emisión de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y a financiar parcialmente la cesión de los Préstamos Hipotecarios, por diferencia entre (i) el capital nominal total a que asciendan las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca y (ii) la suma del importe nominal a que asciende la Emisión de Bonos.

El principal del Préstamo para Gastos Iniciales pendiente de reembolso devengará un interés nominal anual variable, determinado trimestralmente para cada Periodo de Devengo de Intereses, que será el mayor entre (i) el cero por ciento (0,00%); y (ii) el que resulte de sumar (a) el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses, y (b) un margen del 1,00%. Los intereses se liquidarán y serán exigibles al día de vencimiento de cada Periodo de Devengo de Intereses en cada una de las Fechas de Pago y, si fuera el caso, en la liquidación del Fondo, y se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada Periodo de Devengo de Intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días. La primera fecha de liquidación de intereses tendrá lugar, en su caso, el 12 de marzo de 2019.

En el ejercicio 2025 se han producido amortizaciones de los préstamos subordinados por importe de 1.526 miles de euros (976 miles de euros en el ejercicio 2024).

Durante el ejercicio 2025 se han devengado intereses de dichos préstamos por importe de 335 miles de euros (548 miles de euros en el ejercicio 2024), de los que 16 miles de euros se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2025 ( 23 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), estando registrados en el epígrafe de "Deudas con Entidades de Crédito – Intereses y gastos devengados no vencidos" del pasivo del balance.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han producido impagos de intereses de los préstamos subordinados.

## **9. Ajustes por periodificaciones de pasivo**

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

	Miles de Euros	
	2025	2024
Comisiones	557	939
Sociedad Gestora	4	4
Administrador	1	1
Agente financiero	-	-
Variable	552	934
Corrección de valor por repercusión de pérdidas (*)	-	-
Otras comisiones	-	-
Otros	7	7
<b>Saldo al cierre del ejercicio</b>	<b>564</b>	<b>946</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	4	1	-	934	-
Importes devengados durante el ejercicio 2025	67	11	6	928	-
Pagos realizados el 12.03.25	(17)	(3)	(2)	(228)	-
Pagos realizados el 12.06.25	(17)	(2)	(1)	(320)	-
Pagos realizados el 12.09.25	(17)	(3)	(2)	(467)	-
Pagos realizados el 12.12.25	(16)	(3)	(1)	(295)	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2025</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>552</b>	<b>-</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	3	21	-	715	-
Importes devengados durante el ejercicio 2024	71	13	6	695	-
Pagos realizados el 12.03.24	(16)	-	(2)	-	-
Pagos realizados el 12.06.24	(16)	(27)	(1)	(21)	-
Pagos realizados el 12.09.24	(22)	(3)	(2)	(203)	-
Pagos realizados el 12.12.24	(16)	(3)	(1)	(252)	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>934</b>	<b>-</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, celebrará con la Entidad Cedente un Contrato de Intermediación Financiera destinado a remunerar a esta por el proceso de intermediación financiera desarrollado y que ha permitido la transformación financiera definitiva de la actividad del Fondo, la cesión a este de los derechos de crédito de los Préstamos Hipotecarios y las calificaciones asignadas a los Bonos de la Serie A.

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

- Comisión de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora percibirá una comisión periódica calculada como la suma de (i) una comisión fija; y (ii) una comisión variable sobre el Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos y, en su caso, (iii) una comisión sobre el valor de los inmuebles adjudicados o dados en pago al Fondo, que se devengará diariamente desde la constitución del Fondo hasta su extinción y se liquidará y pagará por Periodos de Devengo de Intereses vencidos en cada una de las Fechas de Pago con sujeción al Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, en la liquidación del Fondo y hasta la extinción del mismo con sujeción al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. El importe de la comisión fija reflejada en (i) se revisará acumulativamente, a partir del año 2020 inclusive y con efectos desde el día 1 de enero de cada año.

- Comisión del agente financiero

En contraprestación a los servicios a realizar por el Agente de Pagos, SGSE, el Fondo le satisfará en cada Fecha de Pago o en la liquidación del Fondo durante la vigencia del contrato, una comisión de mil quinientos (1.500,00) euros impuestos excluidos en su caso. Esta comisión se pagará siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

Con fecha 16 de junio de 2020, se hizo efectiva la designación de Santander como Agente de Pagos de los Bonos en sustitución de SGSE, mediante la firma de un nuevo Contrato de Agencia de Pagos suscrito el 15 de junio de 2020 por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y Santander y Banco Cooperativo, S.A. Percibirá una comisión de 1.500,00 euros, impuestos incluidos en su caso, en cada Fecha de Pago de los Bonos durante la vigencia del Contrato.

Asimismo, con fecha 10 de julio de 2023 se procedió a la designación de SGSE como Agente de Pagos de los Bonos, mediante la firma de un nuevo Contrato de Agencia de Pagos por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, SGSE y Banco Cooperativo Español y el correspondiente acuerdo de cancelación firmado con Banco Santander, con fecha de efectividad de 10 de julio de 2023.

- Comisión del Administrador de los activos titulizados

La Entidad Cedente como contraprestación por la custodia, administración y gestión de los Préstamos Hipotecarios y de los restantes servicios recogidos en el Contrato, el Administrador tendrá derecho a recibir una comisión por periodos vencidos en cada una de las Fechas de Pago y durante el periodo de vigencia del Contrato de Administración, una comisión de administración igual al 0,01% anual, IVA incluido en su caso, que se devengará sobre los días efectivos transcurridos en cada Periodo de Determinación precedente a la Fecha de Pago y sobre el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios y el valor de los inmuebles a la Fecha de Pago anterior.

**10. Acreedores y otras cuentas a pagar**

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

	Miles de Euros	
	2025	2024
Hacienda Pública acreedora	5	5
	<b>5</b>	<b>5</b>

### **11. 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.

### **12. 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.

### **13. 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:

- |   | <u>Contraparte</u>   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería)<br/>Mitiga parcialmente la merma de rentabilidad de la liquidez del Fondo por el desfase temporal entre los ingresos percibidos de los activos titulizados 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> | Société Générale, Sucursal en España                                   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Préstamo Subordinado<br/>Mitiga el riesgo de crédito por la morosidad y falencia de los activos titulizados.</li></ul>  | Caja Rural de Aragón, Sociedad Cooperativa de crédito (“Bantierra”). * |

---

\* Entidad Cedente de los activos titulizados agrupados en el Fondo

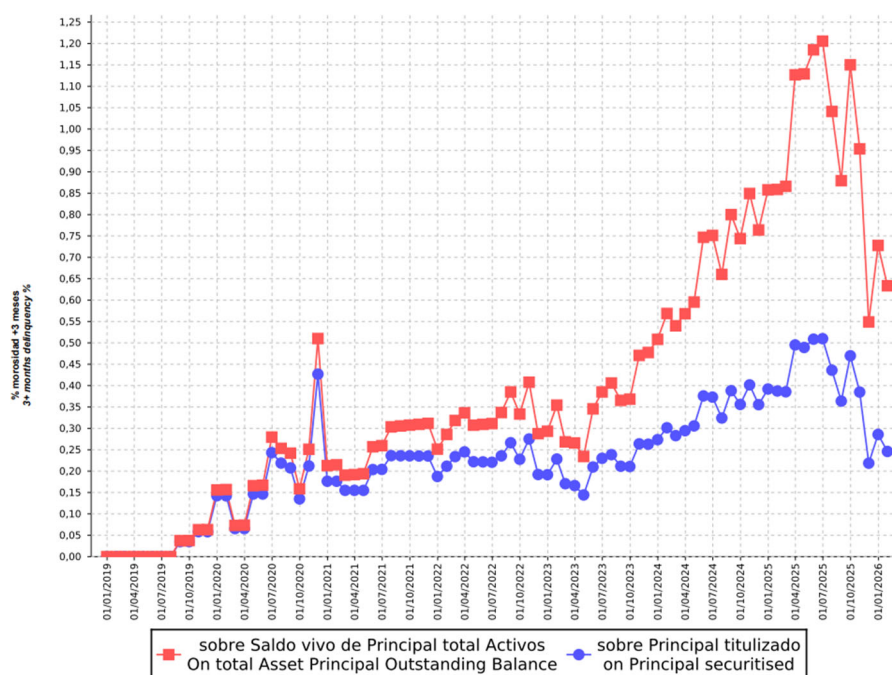
Los riesgos financieros más significativos relacionados con la actividad del Fondo son:

- Riesgo de crédito:

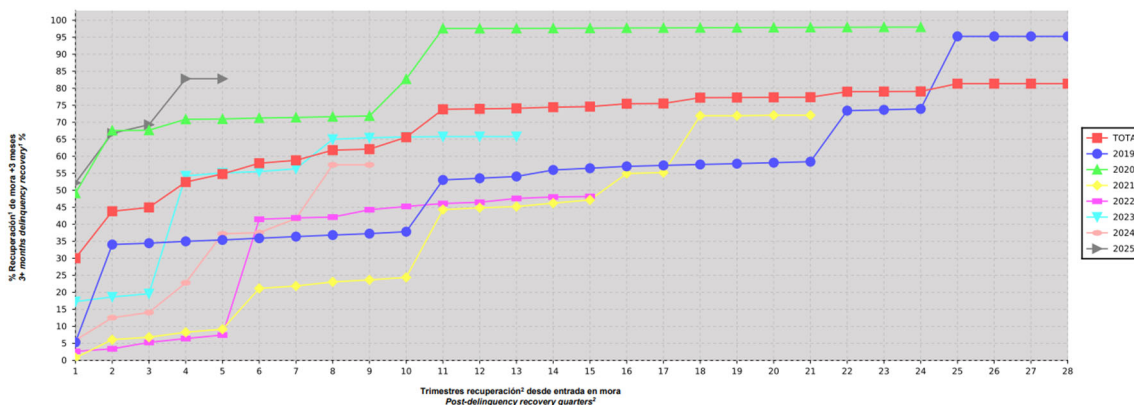
Las principales exposiciones al riesgo de crédito son la morosidad y falencia de los activos titulizados y el de contrapartida respecto de determinadas operaciones y servicios financieros contratados por el Fondo.

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

Al 31 de diciembre de 2025 la tasa de morosidad de los derechos de crédito titulizados en mora más de 3 meses asciende al 0,73% del principal total de los activos, cuya evolución se muestra en el siguiente gráfico:



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



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

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

– Riesgo de concentración:

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

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

– Riesgo de tipo de interés:

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

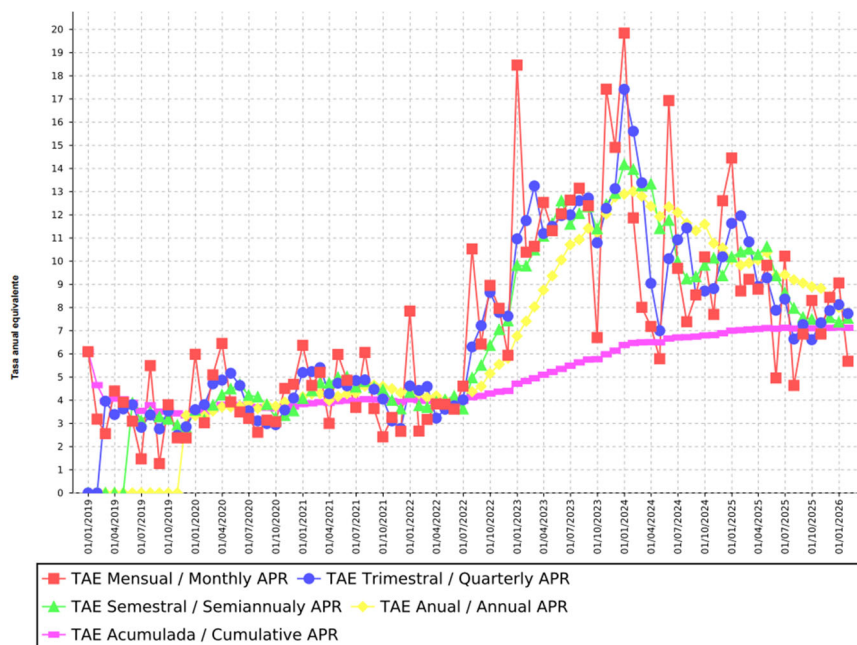
A través de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) se mitiga parcialmente la merma de rentabilidad de la liquidez del Fondo por el desfase temporal entre los ingresos percibidos diariamente de los activos titulizados hasta que se produce el pago de los intereses y reembolso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

– Riesgo de amortización anticipada:

La exposición surge como consecuencia de que las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca agrupados en el Fondo serán amortizados anticipadamente cuando los Deudores reembolsen anticipadamente la parte del capital pendiente de amortizar de los Préstamos Hipotecarios, o en caso de ser subrogadas las Entidades Cedentes en los correspondientes Préstamos Hipotecarios por otra entidad financiera habilitada al efecto o en virtud de cualquier otra causa que produzca el mismo efecto.

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

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



**ANÁLISIS CUANTITATIVO DE LOS RIESGOS DEL FONDO DE TITULIZACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

**Impago de Activos - Situación a 31/12/2024**

Tasa morosidad de 3 meses (Saldo vivo de principal de activos titulizados en mora (más de 3 meses) sobre el saldo vivo de principal del total de activos titulizados)	0,86%
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)	0,18%
Tasa Fallidos (S.05.1. Cuadro A)	0,00%
Tasa Recuperación Fallidos (S.05.1. Cuadro A)	0,00%

**Fondo de reserva - Situación a 31/12/2024**

Fondo de reserva requerido	10.665.041,64
Fondo de reserva dotado	10.665.041,64

**Impago de Activos - Situación a 31/12/2025**

Tasa morosidad de 3 meses (Saldo vivo de principal de activos titulizados en mora (más de 3 meses) sobre el saldo vivo de principal del total de activos titulizados)	0,73%
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)	0,03%
Tasa Fallidos (S.05.1. Cuadro A)	0,00%
Tasa Recuperación Fallidos (S.05.1. Cuadro A)	0,00%

**Fondo de reserva - Situación a 31/12/2025**

Fondo de reserva requerido	9.139.164,46
Fondo de reserva dotado	9.139.164,46

**14. 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>Derechos de Crédito clasificados en el Activo</b>				
Cobros por amortizaciones ordinarias	6.796	10.297	67.730	89.552
Cobros por amortizaciones anticipadas	9.061	4.984	83.495	51.393
Cobros por intereses ordinarios	4.089	6.225	25.057	64.187
Cobros por intereses previamente impagados	303	-	1.409	-
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	556	-	3.705	-
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)	16.955	15.467	153.454	138.898
Pagos por amortización ordinaria (Serie B)	0	0	0	0
Pagos por intereses ordinarios (Serie A)	2.568	137	12.997	1.479
Pagos por intereses ordinarios (Serie B)	649	62	2.502	431
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie A)	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Serie A)	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie A)	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie B)	-	-	124	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	1.525	-	3.136	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	343	-	1.684	-
Otros pagos del período	1.449	-	9.175	-

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

	12/03/2025	12/03/2025	12/06/2025	12/06/2025	12/09/2025	12/09/2025	12/12/2025	12/12/2025
	Principal	Intereses	Principal	Intereses	Principal	Intereses	Principal	Intereses
<b>Serie A</b>								
Impagado - acumulado anterior	-	-	-	-	-	-	-	-
Devengado periodo	5.193	804	4.051	702	3.784	538	3.926	525
Liquidado	5.193	804	4.051	702	3.784	538	3.926	525
Disposición mejora de crédito	-	-	-	-	-	-	-	-
Insuficiencia fondos disponibles	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Serie B</b>								
Impagado - acumulado anterior	-	-	-	-	-	-	-	-
Devengado periodo	-	188	-	175	-	142	-	144
Liquidado	-	188	-	175	-	142	-	144
Disposición mejora de crédito	-	-	-	-	-	-	-	-
Insuficiencia fondos disponibles	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Financiaciones subordinadas</b>								
Impagado - acumulado anterior	-	-	-	-	-	-	-	-
Devengado periodo	467	103	365	92	341	74	353	73
Liquidado	467	103	365	92	341	74	353	73
Disposición mejora de crédito	-	-	-	-	-	-	-	-
Insuficiencia fondos disponibles	-	-	-	-	-	-	-	-

## **RURAL HIPOTECARIO XVIII Fondo de Titulización**

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

RURAL HIPOTECARIO XVIII Fondo de Titulización (el "Fondo") se constituyó mediante escritura pública otorgada el 13 de diciembre de 2019 por Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, agrupando 2.811 Participaciones Hipotecarias y 188 Certificados de Transmisión de Hipoteca por un importe total de 255.099.895,65 euros, emitidos por Caja Rural de Aragón ("Bantierra"), S.C.C. en esa misma fecha.

Asimismo, con fecha 13 de diciembre de 2019 se procedió a la emisión de los Bonos de Titulización (los "Bonos") por un importe nominal total de 255.000.000,00 euros integrados por 2.333 Bonos de la Serie A y 217 Bonos de la Serie B representados en anotaciones en cuenta de 100.000,00 euros de valor unitario.

Con fecha 11 de diciembre de 2019, la Comisión Nacional del Mercado de Valores 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 y Participaciones Hipotecarias agrupados en él, la Cuenta de Tesorería incluido el Fondo de Reserva Principal y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización emitidos, el Préstamo Subordinado y el Préstamo para Gastos Iniciales.

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

El Fondo está sometido al tipo general del Impuesto de Sociedades y exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Las contraprestaciones satisfechas a los titulares de los bonos tendrán la consideración de rendimientos de capital mobiliario y por tanto estarán 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 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 fin de consolidar la estructura financiera del Fondo, la seguridad o regularidad en el pago de los Bonos, de cubrir los desfases temporales entre el calendario de los flujos de principal e intereses de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y Participaciones Hipotecarias y el de los Bonos, o, en general, transformar las características financieras de dichos activos, así como complementar la administración del Fondo, tiene suscritos los contratos correspondientes a las operaciones y servicios financieros que a continuación se enumeran con indicación de las entidades de contrapartida:

- Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) Societé Générale, Sucursal en España
- Préstamo Subordinado Caja Rural de Aragón, S.C.C.
- Préstamo para Gastos Iniciales Caja Rural de Aragón, S.C.C.
- Intermediación Financiera Caja Rural de Aragón, S.C.C.
- Agencia de Pagos de los Bonos Societé Générale, Sucursal en España
- Administración de los Préstamos Hipotecarios Caja Rural de Aragón, S.C.C.
- Contrato de Depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y Participaciones Hipotecarias Banco Cooperativo Español, S.A.
- Dirección Banco Cooperativo Español, S.A.
- Suscripción de la Emisión de Bonos Caja Rural de Aragón, S.C.C.

## A) EVOLUCIÓN DEL FONDO

### 1. Derechos de crédito – Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca.

Los 2.999 Préstamos Hipotecarios que se agrupan en el Fondo han sido emitidos sobre 2.811 Participaciones Hipotecarias y 188 Certificados de Transmisión de Hipoteca cuyo capital pendiente de reembolso a la fecha de emisión ascendió a 255.099.895,65 euros, formado por un capital pendiente de vencimiento de 255.087.910,60 euros y un capital vencido pendiente de cobro de 11.985,05 euros. Los Certificados de Transmisión de Hipoteca y Participaciones Hipotecarias emitidos por las Entidades Cedentes están representados en un título nominativo múltiple y se han emitido por el plazo restante de vencimiento de cada uno de los Préstamos Hipotecarios a que correspondan, participando del cien por cien del principal e intereses ordinarios y de demora de cada uno de ellos.

#### 1.1 Movimientos de la cartera de las Participaciones Hipotecarias y 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	1.908	100.169.415,14	2.081	116.582.336,18	2.999	255.099.895,65
EEUU Dólar - USD						
Japón Yen – JPY						
Reino Unido Libra - GBP						
Otras						
<b>Total</b>	<b>1.908</b>	<b>100.169.415,14</b>	<b>2.081</b>	<b>116.582.336,18</b>	<b>2.999</b>	<b>255.099.895,65</b>

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

	Préstamos Vivos	Amortización de Principal		Baja de principales por:		Principal pendiente reembolso	
		Ordinaria	Anticipada	Adjudicación / Dación	Fallidos	Saldo (fin de mes)	% (factor)
2019-12.13	2.999					255.099.895,65	100,00
2018	2.996	655.965,76	820.256,95			253.623.672,94	99,42
2019	2.931	12.372.579,67	8.264.206,40			232.986.886,87	91,33
2020	2.847	12.048.918,97	9.319.858,39			211.618.109,51	82,95
2021	2.730	11.966.246,61	9.254.926,36			190.396.936,54	74,63
2022	2.568	11.303.708,45	12.313.083,44			166.780.144,65	65,38
2023	2.304	8.483.569,31	20.888.238,79			137.408.336,55	53,86
2024	2.081	7.252.246,13	13.573.754,24			116.582.336,18	45,70
2025	1.908	7.351.815,31	9.061.105,73			100.169.415,14	39,27
<b>Total</b>		<b>71.435.050,21</b>	<b>83.495.430,30</b>				

Importes en euros

## 1.2 Morosidad

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

Impagados con garantía real	Nº de activos	Importe impagado				Principal pendiente no vencido	Otros importes	Deuda Total	Valor garantía	% Deuda / v. Tasación
		Principal pendiente vencido	Intereses devengados en contabilidad	Intereses interrumpidos en contabilidad	Total					
Hasta 1 mes	18	3.371,90	1.740,24	0,00	5.112,14	968.133,47	0,00	973.245,61	2.142.765,85	45,45
De 1 a 3 meses	13	11.653,53	3.586,83	2.819,07	18.059,43	944.424,64	0,00	962.484,07	2.237.677,87	43,05
De 3 a 6 meses	2	2.586,69	473,78	1.151,47	4.211,94	170.013,37	0,00	174.225,31	365.914,36	47,54
De 6 a 9 meses	3	8.337,05	0,00	5.835,63	14.172,68	255.163,02	0,00	269.335,70	569.725,93	47,19
De 9 a 12 meses	1	4.728,73	0,00	3.776,71	8.505,44	86.335,56	0,00	94.841,00	137.364,55	69,34
Más de 12 meses	4	16.746,40	1.233,35	11.602,85	29.582,60	185.142,17	0,00	214.724,77	559.847,93	38,04
<b>Total</b>	<b>41</b>	<b>47.424,30</b>	<b>7.034,20</b>	<b>25.185,73</b>	<b>79.644,23</b>	<b>2.609.212,23</b>	<b>0,00</b>	<b>2.688.856,46</b>	<b>6.013.296,49</b>	<b>44,70</b>

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

**Índices de referencia**

La totalidad de los Préstamos Hipotecarios son a interés variable, efectuándose la determinación del tipo de interés nominal periódicamente, de acuerdo con la escritura condiciones contractuales de cada Préstamo Hipotecario.

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

Índice Referencia	Número	Principal pendiente reembolso	% Tipo interés nominal	Margen s/índice referencia
M. Hipotecario Conjunto de Ent EURIBOR/MIBOR a 1 año (M. Hipo)	1 1.907	428,62 100.168.986,52	4,96 3,52	2,00 1,34
<b>Total</b>	<b>1.908</b>	<b>100.169.415,14</b>	<b>3,52</b>	<b>1,34</b>
		Importe en euros		Medias ponderadas por principal pendiente

**Tipo de interés nominal**

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

Intervalo % Tipo interés nominal	SITUACIÓN AL 31/12/2025		SITUACIÓN AL 31/12/2024		SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN	
	Núm.	Principal pendiente	Núm.	Núm.	Núm.	Principal pendiente
Inferior a 1,00%	2	148.834,07	2	225.523,53	1.118	103.769.824,04
1,00%-1,49%	0	0,00			749	67.779.181,75
1,50%-1,99%	0	0,00			652	51.099.045,17
2,00%-2,49%	10	600.315,00	1	70.794,70	238	16.978.650,34
2,50%-2,99%	403	23.724.032,82	5	645.567,23	151	10.187.269,25
3,00%-3,49%	550	30.136.075,07	127	7.522.921,74	60	3.763.036,22
3,50%-3,99%	413	22.379.854,82	322	19.851.182,90	27	1.268.109,32
4,00%-4,49%	308	14.324.420,75	438	26.509.985,56		
4,50%-4,99%	132	5.370.429,81	509	29.375.566,99	3	216.308,42
5,00%-5,49%	62	2.482.588,32	301	15.535.365,25	1	38.471,14
5,50%-5,99%	22	879.586,50	230	10.854.087,48		
6,00%-6,49%	6	123.277,98	76	3.110.358,13		
6,50%-6,99%			40	1.842.536,56		
7,00%-7,49%			23	837.837,96		
7,50%-7,99%			7	200.608,15		
8,00%-8,49%						
8,50%-8,99%						
9,00%-9,49%						
9,50%-9,99%						
superior a 10,00%						
<b>Total</b>	<b>1.908</b>	<b>100.169.415,14</b>	<b>2.081</b>	<b>116.582.336,18</b>	<b>2.999</b>	<b>255.099.895,65</b>
<b>% Tipo interés nominal:</b>						
Medio ponderado por principal pendiente		3,52%	4,60%			
<b>Importes en euros</b>						

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

La distribución según el valor de la razón entre el principal pendiente de cada Préstamo Hipotecario 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.	Núm.	Núm.	Principal pendiente
0% - 40%	1.086	41.545.574,08	1.082	43.688.958,20	616	36.457.173,10
40% - 60%	704	49.255.840,05	813	57.342.082,44	1.082	91.364.446,21
60% - 80%	118	9.368.001,01	186	15.551.295,54	1.136	109.520.206,27
80% - 100%					165	17.758.070,07
100% - 120%						
120% - 140%						
140% - 160%						
superior al 160%						
<b>Total</b>	<b>1.908</b>	<b>100.169.415,14</b>	<b>2.081</b>	<b>116.582.336,18</b>	<b>2.999</b>	<b>255.099.895,65</b>
<b>% Principal Pendiente / Valor de Tasación:</b>						
Medio ponderado por principal pendiente		42,01%		43,75%		58,19%
Importes en euros						

**Distribución geográfica**

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

	SITUACIÓN AL 31/12/2025		SITUACIÓN AL 31/12/2024		SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN	
	Núm.	Principal Pendiente	Núm.	Principal pendiente	Núm.	Principal pendiente
Andalucía	2	207.419,58	2	229.335,13	3	515.027,82
Aragón	1.678	88.002.813,94	1.822	102.420.758,96	2.625	223.412.346,54
Asturias						
Baleares	1	155.056,20	1	161.663,32	2	426.702,45
Canarias						
Cantabria	2	140.432,52	2	147.606,76	2	194.526,60
Castilla y León	1	26.415,71	1	29.583,76	3	183.396,93
Castilla-La Mancha			1	5.665,64	1	43.447,54
Cataluña	48	2.639.563,16	52	3.059.561,38	85	7.324.051,74
Ceuta						
Extremadura						
Galicia	2	69.433,84	2	74.539,49	4	308.722,79
Madrid	2	88.380,36	2	133.266,36	2	173.996,30
Melilla						
Murcia						
Navarra	2	149.844,16	2	153.466,16	6	611.128,16
La Rioja	152	7.779.222,92	172	9.050.614,89	232	19.274.424,70
Comunidad Valenciana	15	631.586,26	19	791.704,39	31	2.039.448,90
País Vasco	3	279.246,49	3	324.569,94	3	592.675,18
<b>Total</b>	<b>1.908</b>	<b>100.169.415,14</b>	<b>2.081</b>	<b>116.582.336,18</b>	<b>2.999</b>	<b>255.099.895,65</b>
Importes en euros						

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

#### 1.4 Tasa de amortización anticipada

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

	Principal pendiente (1)	% Sobre Inicial	Amortización anticipada Principal	Ejercicio	Histórico
				% Tasa anual	% Tasa anual
2018-12.13	255.099,896	100,00			
2018	253.623,673	99,42	820,257		6,10
2019	232.986,886	91,33	9.084,463	3,34	3,55
2020	211.618,109	82,95	9.319,858	4,10	3,82
2021	190.396,936	74,63	9.254,926	4,45	4,04
2022	166.780,145	65,38	12.313,083	6,72	4,70
2023	137.408,337	53,86	20.888,239	12,83	6,37
2024	116.582,336	45,70	13.573,754	10,09	7,00
2025	100.169,415	39,27	9.061,106	8,01	7,14
Importes en miles de euros					

## 2. Bonos de Titulización

Los Bonos de Titulización se emitieron por un importe nominal total de 255.000.000,00 euros, integrados por 2.333 Bonos de 100.000 euros de valor nominal unitario de la Serie A y 217 Bonos de 100.000 euros de valor unitario de la Serie B, con calificaciones otorgadas por Moody's Investors Service ("Moody's") y DBRS Rating Limited ("DBRS"), según el siguiente detalle:

Serie de Bonos	Calificación de Moody's		Calificación de DBRS	
	Inicial	Actual	Inicial	Actual
Serie A	Aa1 (sf)	Aaa (sf)	AA(high) (sf)	AAA(sf)
Serie B	n.c.	n.c.	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 el carácter de mercado secundario oficial de valores y de mercado regulado.

**Movimientos.**

El movimiento de cada Serie de Bonos al cierre de cada ejercicio se muestra en los siguientes cuadros:

Emisión: Serie A  
Código ISIN: ES0305393003  
Nº Bonos: 2.333

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>5.787,39</b>	<b>4.687,79</b>	<b>12.996.551,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>65.775,28</b>	<b>153.453.728,24</b>	<b>65,78</b>	<b>34.224,72</b>	<b>79.846.271,76</b>	<b>34,22</b>
12/03/2026	2,53	216,642478	175,480407										
12/12/2025	2,48	225,009863	182,257989	524.948,01	0,00	0,00	0,00	1.682,86	3.926.112,38	1,68	34.224,72	79.846.271,76	34,22
12/09/2025	2,40	230,564875	186,757549	537.907,85	0,00	0,00	0,00	1.621,97	3.784.056,01	1,62	35.907,58	83.772.384,14	35,91
12/06/2025	3,00	300,739366	243,598886	701.624,94	0,00	0,00	0,00	1.736,59	4.051.464,47	1,74	37.529,55	87.556.440,15	37,53
12/03/2025	3,32	344,589731	279,117682	803.927,84	0,00	0,00	0,00	2.225,70	5.192.558,10	2,23	39.266,14	91.607.904,62	39,27
12/12/2024	3,91	431,630344	349,620579	1.006.993,59	0,00	0,00	0,00	2.179,48	5.084.726,84	2,18	41.491,84	96.800.462,72	41,49
12/09/2024	4,19	489,196471	396,249142	1.141.295,37	0,00	0,00	0,00	1.982,08	4.624.192,64	1,98	43.671,32	101.885.189,56	43,67
12/06/2024	4,39	538,192762	435,936137	1.255.603,71	0,00	0,00	0,00	2.318,62	5.409.340,46	2,32	45.653,40	106.509.382,20	45,65
12/03/2024	4,42	568,378847	460,386866	1.326.027,85	0,00	0,00	0,00	2.911,25	6.791.946,25	2,91	47.972,02	111.918.722,66	47,97
12/12/2023	4,25	579,760273	469,605821	1.352.580,72	0,00	0,00	0,00	3.082,78	7.192.125,74	3,08	50.883,27	118.710.668,91	50,88
12/09/2023	3,94	572,702961	463,889398	1.336.116,01	0,00	0,00	0,00	2.970,22	6.929.523,26	2,97	53.966,05	125.902.794,65	53,97
12/06/2023	3,40	516,204836	418,125917	1.204.305,88	0,00	0,00	0,00	3.161,70	7.376.246,10	3,16	56.936,27	132.832.317,91	56,94
13/03/2023	2,43	390,144381	316,016949	910.206,84	0,00	0,00	0,00	3.496,11	8.156.424,63	3,50	60.097,97	140.208.564,01	60,10
12/12/2022	1,29	215,367011	174,447279	502.451,24	0,00	0,00	0,00	2.657,97	6.201.044,01	2,66	63.594,08	148.364.988,64	63,59
12/09/2022	0,17	29,243715	23,687409	68.225,59	0,00	0,00	0,00	2.610,70	6.090.763,10	2,61	66.252,05	154.566.032,65	66,25
13/06/2022	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	1.917,72	4.474.040,76	1,92	68.862,75	160.656.795,75	68,86
14/03/2022	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	2.341,06	5.461.692,98	2,34	70.780,47	165.130.836,51	70,78
13/12/2021	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	1.912,35	4.461.512,55	1,91	73.121,53	170.592.529,49	73,12
13/09/2021	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	2.332,51	5.441.745,83	2,33	75.033,88	175.054.042,04	75,03
14/06/2021	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	2.355,96	5.496.454,68	2,36	77.366,39	180.495.787,87	77,37
12/03/2021	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	2.629,79	6.135.300,07	2,63	79.722,35	185.992.242,55	79,72
14/12/2020	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	2.235,15	5.214.604,95	2,24	82.352,14	192.127.542,62	82,35
14/09/2020	0,10	22,378534	18,126613	52.209,12	0,00	0,00	0,00	1.983,44	4.627.365,52	1,98	84.587,29	197.342.147,57	84,59
12/06/2020	0,00	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	2.424,14	5.655.518,62	2,42	86.570,73	201.969.513,09	86,57
12/03/2020	0,06	13,187079	10,681534	30.765,46	0,00	0,00	0,00	2.529,10	5.900.390,30	2,53	88.994,87	207.625.031,71	88,99
12/12/2019	0,02	3,549757	2,875303	8.281,58	0,00	0,00	0,00	2.096,00	4.889.968,00	2,10	91.523,97	213.525.422,01	91,52
12/09/2019	0,13	32,267084	26,136338	75.279,11	0,00	0,00	0,00	2.033,44	4.744.015,52	2,03	93.619,97	218.415.390,01	93,62
12/06/2019	0,14	35,591318	28,828968	83.034,54	0,00	0,00	0,00	2.424,32	5.655.938,56	2,42	95.653,41	223.159.405,53	95,65
12/03/2019	0,14	32,047222	25,958250	74.766,17	0,00	0,00	0,00	1.922,27	4.484.655,91	1,92	98.077,73	228.815.344,09	98,08
19/12/2018											100.000,00	233.300.000,00	100,00

Emisión: Serie B  
Código ISIN: E50305393011  
Nº Bonos: 217

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>		12.774,39	10.347,26	2.502.180,05	124.363,84	124.363,84	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	21.700.000,00	100,00	
12/03/2026	2,68	670,500000	543,105000											
12/12/2025	2,63	664,552778	538,287750	144.207,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	21.700.000,00	100,00	
12/09/2025	2,55	652,688889	528,678000	141.633,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	21.700.000,00	100,00	
12/06/2025	3,15	804,233333	651,429000	174.518,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	21.700.000,00	100,00	
12/03/2025	3,47	868,000000	703,080000	188.356,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	21.700.000,00	100,00	
12/12/2024	4,06	1.026,277778	831,285000	222.702,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	21.700.000,00	100,00	
12/09/2024	4,34	1.109,877778	899,001000	240.843,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	21.700.000,00	100,00	
12/06/2024	4,54	1.160,222222	939,780000	251.768,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	21.700.000,00	100,00	
12/03/2024	4,57	1.154,941667	935,502750	250.622,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	21.700.000,00	100,00	
12/12/2023	4,40	1.112,222222	900,900000	241.352,22	0,00	854,24	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	21.700.000,00	100,00	
12/09/2023	4,09	1.044,200000	845,802000	225.737,16	854,24	79.679,11	854,24	0,00	0,00	0,00	100.000,00	21.700.000,00	100,00	
12/06/2023	3,55	896,855556	726,453000	114.938,55	79.679,11	17.267,00	79.679,11	0,00	0,00	0,00	100.000,00	21.700.000,00	100,00	
13/03/2023	2,58	651,408333	527,640750	124.088,61	17.267,00	26.563,49	17.267,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	21.700.000,00	100,00	
12/12/2022	1,44	362,988889	294,021000	52.205,10	26.563,49	0,00	26.563,49	0,00	0,00	0,00	100.000,00	21.700.000,00	100,00	
12/09/2022	0,32	80,383333	65,110500	17.443,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	21.700.000,00	100,00	
13/06/2022	0,10	24,013889	19,451250	5.211,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	21.700.000,00	100,00	
14/03/2022	0,02	3,791667	3,071250	822,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	21.700.000,00	100,00	
13/12/2021	0,06	14,408333	11,670750	3.126,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	21.700.000,00	100,00	
13/09/2021	0,06	13,902778	11,261250	3.016,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	21.700.000,00	100,00	
14/06/2021	0,06	14,883333	12,055500	3.229,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	21.700.000,00	100,00	
12/03/2021	0,05	13,200000	10,692000	2.864,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	21.700.000,00	100,00	
14/12/2020	0,11	28,311111	22,932000	6.143,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	21.700.000,00	100,00	
14/09/2020	0,25	65,016667	52,663500	14.108,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	21.700.000,00	100,00	
12/06/2020	0,12	30,155556	24,426000	6.543,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	21.700.000,00	100,00	
12/03/2020	0,21	52,325000	42,383250	11.354,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	21.700.000,00	100,00	
12/12/2019	0,17	41,708333	33,783750	9.050,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	21.700.000,00	100,00	
12/09/2019	0,28	72,066667	58,374000	15.638,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	21.700.000,00	100,00	
12/06/2019	0,29	74,622222	60,444000	16.193,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	21.700.000,00	100,00	
12/03/2019	0,29	66,630556	53,970750	14.458,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	21.700.000,00	100,00	
19/12/2018											100.000,00	21.700.000,00	100,00	

**3. Variaciones o acciones realizadas por las diferentes agencias de calificación crediticia respecto de los bonos emitidos por el Fondo, respecto del cedente, de los administradores, agentes de pagos o cualquier otra contrapartida de contratos suscritos por la Sociedad Gestora en nombre del Fondo.**

**3.1 Bonos de Titulización**

Las variaciones habidas 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 Bonos	Calificación de DBRS		Calificación de Moody's	
		Inicial	Actual	Inicial	Actual
Oct 2025	Serie A			Aa1 (sf)	Aaa (sf)

**3.1 Entidades Intervinientes.**

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

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

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

1. Certificados de Transmisión de Hipoteca y Participaciones Hipotecarias

		<u>Ejercicio actual</u>
• Tipo de interés nominal medio ponderado	(1)	3,99 %
• Tasa anual de amortización anticipada	(2)	8,01 %
• Tasa de morosidad de 3 meses *	(2)	0,73%
• Tasa de morosidad de 18 meses *	(2)	0,03%

(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

		<u>Ejercicio actual</u>
• Tipo de interés nominal medio ponderado	(1)	2,80 %

(1) Durante el ejercicio.

3. Operaciones financieras

		<u>Ejercicio actual</u>
Cuenta de Tesorería		
• Tipo de interés nominal medio ponderado	(1)	2,05 %
Préstamo Subordinado		
• Tipo de interés nominal medio ponderado	(1)	3,37 %
Fondo de Reserva		
• Saldo Requerido	(2)	9.139.164,46
• Saldo Dotado	(2)	9.139.164,46

(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 riesgos 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 y Participaciones Hipotecarias titulizados y el de contrapartida respecto de determinadas operaciones y servicios financieros contratados por el Fondo.

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

Asimismo, la subordinación y postergación en el pago de intereses y de reembolso de principal entre los Bonos de ambas 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.

- Riesgo de tipo de interés:

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

Mediante el Fondo de Reserva constituido con la disposición del Préstamo Subordinado se mitiga el riesgo de crédito por la morosidad y falencia de los Préstamos Hipotecarios y el riesgo de tipo de interés que tiene lugar en el Fondo por el hecho de encontrarse los Préstamos Hipotecarios 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 de los Préstamos Hipotecarios hasta que se produce el pago de los intereses y reembolso de principal de los Bonos en la Fecha de Pago inmediatamente posterior.

**D) PERSPECTIVAS DE FUTURO.**

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

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca que agrupa. Asimismo, de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 5/2015 y recogidos en la escritura de constitución, el Fondo puede liquidarse anticipadamente cuando el importe del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del Saldo Vivo inicial, siempre y cuando puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad todas y cada una de las obligaciones de pago derivadas de los Bonos. En todo caso, por la liquidación definitiva del Fondo en la Fecha de Vencimiento Final el 14 de enero de 2057 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 será íntegramente suscrita por la Entidad Suscriptora. En la Fecha de Desembolso, la Entidad Suscriptora procederá a la venta en mercado secundario de la Emisión de Bonos a la Entidad Cedente. La Emisión de Bonos se realiza con el objeto de disponer la Entidad Cedente 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 en el supuesto de que la Sociedad Gestora cuente con el consentimiento y la aceptación expresa de todos los tenedores de los Bonos 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 las Participaciones Hipotecarias y 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 o no ejercicio de amortización anticipada opcional cuando el Saldo Vivo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y Participaciones Hipotecarias sea inferior al 10% del Saldo Vivo inicial, los fallidos de la cartera de préstamos titulizados no recuperados sea 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 ANTIPIADA										
% 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	5,11	4,76	4,44	4,16	3,91	3,69	3,48	3,29			
	fecha	19/01/2031	15/09/2030	21/05/2030	08/02/2030	07/11/2029	19/08/2029	03/06/2029	28/03/2029			
Amortización Final	años	10,76	10,25	9,50	9,01	8,50	8,25	7,76	7,50			
	fecha	12/09/2036	12/03/2036	12/06/2035	12/12/2034	12/06/2034	12/03/2034	12/09/2033	12/06/2033			
Con amort. opcional (1)	Vida media años	5,13	4,78	4,47	4,19	3,93	3,70	3,49	3,31			
	fecha	26/01/2031	21/09/2030	30/05/2030	16/02/2030	16/11/2029	24/08/2029	09/06/2029	01/04/2029			
Amortización Final	años	11,51	11,01	10,51	10,01	9,50	9,01	8,50	8,01			
	fecha	12/06/2037	12/12/2036	12/06/2036	12/12/2035	12/06/2035	12/12/2034	12/06/2034	12/12/2033			
<b>Serie B</b>												
Sin amort. opcional (1)	Vida media años	10,76	10,25	9,50	9,01	8,50	8,25	7,76	7,50			
	fecha	12/09/2036	11/03/2036	12/06/2035	12/12/2034	12/06/2034	12/03/2034	12/09/2033	12/06/2033			
Amortización Final	años	10,76	10,25	9,50	9,01	8,50	8,25	7,76	7,50			
	fecha	12/09/2036	12/03/2036	12/06/2035	12/12/2034	12/06/2034	12/03/2034	12/09/2033	12/06/2033			
Con amort. opcional (1)	Vida media años	15,24	14,71	14,18	13,66	13,15	12,67	12,19	11,74			
	fecha	06/03/2041	22/08/2040	11/02/2040	06/08/2039	03/02/2039	08/08/2038	17/02/2038	05/09/2037			
Amortización Final	años	27,52	27,52	27,52	27,52	27,52	27,52	27,52	27,52			
	fecha	12/06/2053	12/06/2053	12/06/2053	12/06/2053	12/06/2053	12/06/2053	12/06/2053	12/06/2053			

**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.

**Triggers cuantitativos / Quantitative triggers**

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

Actual / Current 12.12.2025  
 Actual / Current 30.11.2025  
 Precedente / Preceding 12.09.2025  
 Precedente / Preceding 13.12.2018

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

			Fecha datos Data date	Valor / Importe Value / Amount	Cálculo Ratio Ratio calculation	Ratio (valor) Ratio (value)
a	Saldo Vivo Préstamos Hipotecarios Outstanding Balance Mortgage Loans	(b + c + d)	Actual Currently	30.11.2025	101.581.371,17	
b	Saldo Vivo Préstamos Morosos (no Dudosos) Outstanding Balance Delinquent Mortgage Loans (Non-Doubtful)	(>3 y <18 meses) (>3 and <18 months)	Actual Currently	30.11.2025	522.480,70	% (b / e) 0,515%
c	Saldo Vivo Préstamos Hipotecarios no Morosos (no Dudosos) Outstanding Balance Non-Delinquent Mortgage Loans (Non-Doubtful)	(≤ 3 meses) (≤ 3 months)	Actual Currently	30.11.2025	101.023.771,92	
d	Saldo Vivo Préstamos Hipotecarios Dudosos Outstanding Balance Doubtful Mortgage Loans	(≥ 18 meses) (≥ 18 months)	Actual Currently	30.11.2025	35.118,55	
e	Saldo Vivo Préstamos Hipotecarios no Dudosos Outstanding Balance Non-Doubtful Mortgage Loans	(<18 meses) (<18 months)	Actual Currently	30.11.2025	101.546.252,62	% (e / f) 39,81%
f	Saldo Vivo Préstamos Hipotecarios Outstanding Balance Mortgage Loans		Inicial Initial	13.12.2018	255.099.895,65	
g	Amortización de la Series A y B, Series A & B Amortisation	(D + e)	Actual Currently	12.12.2025	3.926.112,38	
h	Fondos Disponibles aplicados para Amortización Series A y B Available Funds applied for Amortization of Series A & B			12.12.2025	3.926.112,38	

**1.2 Datos: Emisión Bonos / Data: Bond Issue**

A	Saldo Principal Pendiente Serie A Outstanding Principal Balance Series A		Precedente Preceding	12.09.2025	83.772.384,14	
B	Saldo Principal Pendiente Serie B Outstanding Principal Balance Series B		Precedente Preceding	12.09.2025	21.700.000,00	% (B / D) 20,574%
D	Saldo Principal Pendiente Series A y B. Outstanding Principal Balance Series A & B.		Precedente Preceding	12.09.2025	105.472.384,14	
E	Importe nominal emisión Serie A Issue face amount Series A		Inicial Initial	13.12.2018	233.300.000,00	
F	Importe nominal emisión Serie B Issue face amount Series B		Inicial Initial	13.12.2018	21.700.000,00	

**1.3 Datos: Fondo de Reserva / Data: Cash Reserve**

j	Fondo de Reserva Requerido / Required Cash Reserve		Precedente / Preceding	12.09.2025	9.492.514,57	
k	Fondo de Reserva Dotado / Provisioned Cash Reserve		Precedente / Preceding		9.492.514,57	
l	Fondo de Reserva Requerido / Required Cash Reserve		Actual / Currently	12.12.2025	9.139.164,46	
m	Fondo de Reserva Dotado / Provisioned Cash Reserve		Actual / Currently		9.139.164,46	

**2 Situación disparadores / Triggers status**
**2.1 Fondo de Reserva**

Cash Reserve

**2.1.1 Condiciones de reduccion**

Cash Reserve reduction:

**2.1.2 Condiciones de no reduccion (solo aplica si 2.1.1 es S/Y) (\*)**

Cash Reserve no reduction (\*)

(i)	Morosos / Saldo Vivo no dudoso		30.11.2025	% (b / e)	> 1,00%	0,515%	N
(ii)	No dotacion		12.09.2025	(j - i)	< 0,00	0,00	N
(iii)	Transcurridos 3 años		12.12.2025	13.12.2018	años/years < 3,00	7,00	N

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

**2.1.3 Postergación**

Saldo Serie A = 0

Fecha datos Data date	Disparador Trigger	Condición Condition	Valor Disparador Trigger value	Actúa S/N Breach Y/N
--------------------------	-----------------------	------------------------	-----------------------------------	-------------------------

Fecha datos Data date	Disparador Trigger	Condición Condition	Valor Disparador Trigger value	Opción ejercitable S/N Exercisable Option Y/N
--------------------------	-----------------------	------------------------	-----------------------------------	--

30/11/2025	% (a / f)	< 10,00%	39,82%	N
------------	-----------	----------	--------	---

Amortización Anticipada opcional / Optional Early Amortization

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

Estado S.05.1 Cuadro A
Estado S.05.1 Cuadro B
Estado S.05.1 Cuadro C
Estado S.05.1 Cuadro D
Estado S.05.1 Cuadro E
Estado S.05.1 Cuadro F
Estado S.05.1 Cuadro G
Estado S.05.2 Cuadro A
Estado S.05.2 Cuadro B
Estado S.05.2 Cuadro C
Estado S.05.2 Cuadro D
Estado S.05.2 Cuadro E
Estado S.05.3 Cuadro A
Estado S.05.3 Cuadro B
Estado S.05.4 Cuadro A
Estado S.05.4 Cuadro B
Estado S.05.5 Cuadro A
Estado S.05.5 Cuadro B
Estado S.06 Notas Explicativas

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XVIII Fondo de Titulización

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

Entidades cedentes de los activos titulizados: CAJA RURAL DE ARAGON, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005012943);

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO A

Ratios (%)	Situación actual 31/12/2025								Situación cierre anual anterior 31/12/2024								Hipótesis iniciales folleto/escritura							
	Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada		Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada		Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada	
Participaciones hipotecarias	0380	0,86	0400	0	0420	0	0440	8,27	1380	0,95	1400	0	1420	0	1440	10,26	2380	3,99	2400	1,20	2420	60	2440	4
Certificados de transmisión de hipoteca	0381	2,91	0401	0	0421	0	0441	8,52	1381	2,65	1401	0	1421	0	1441	12,12	2381	3,99	2401	1,20	2421	60	2441	4
Préstamos hipotecarios	0382		0402		0422		0442		1382		1402		1422		1442		2382		2402		2422		2442	
Cédulas hipotecarias	0383		0403		0423		0443		1383		1403		1423		1443		2383		2403		2423		2443	
Préstamos a promotores	0384		0404		0424		0444		1384		1404		1424		1444		2384		2404		2424		2444	
Préstamos a PYMES	0385		0405		0425		0445		1385		1405		1425		1445		2385		2405		2425		2445	
Préstamos a empresas	0386		0406		0426		0446		1386		1406		1426		1446		2386		2406		2426		2446	
Prestamos corporativos	0387		0407		0427		0447		1387		1407		1427		1447		2387		2407		2427		2447	
Cédulas territoriales	0388		0408		0428		0448		1388		1408		1428		1448		2388		2408		2428		2448	
Bonos de tesorería	0389		0409		0429		0449		1389		1409		1429		1449		2389		2409		2429		2449	
Deuda subordinada	0390		0410		0430		0450		1390		1410		1430		1450		2390		2410		2430		2450	
Créditos AAPP	0391		0411		0431		0451		1391		1411		1431		1451		2391		2411		2431		2451	
Préstamos consumo	0392		0412		0432		0452		1392		1412		1432		1452		2392		2412		2432		2452	
Préstamos automoción	0393		0413		0433		0453		1393		1413		1433		1453		2393		2413		2433		2453	
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	0394		0414		0434		0454		1394		1414		1434		1454		2394		2414		2434		2454	
Cuentas a cobrar	0395		0415		0435		0455		1395		1415		1435		1455		2395		2415		2435		2455	
Derechos de crédito futuros	0396		0416		0436		0456		1396		1416		1436		1456		2396		2416		2436		2456	
Bonos de titulización	0397		0417		0437		0457		1397		1417		1437		1457		2397		2417		2437		2457	
Cédulas internacionalización	0398		0418		0438		0458		1398		1418		1438		1458		2398		2418		2438		2458	
Otros	0399		0419		0439		0459		1399		1419		1439		1459		2399		2419		2439		2459	

S.05.1

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XVIII Fondo de Titulización

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

Entidades cedentes de los activos titulizados: CAJA RURAL DE ARAGON, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005012943);

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	18	0467	3	0474	2	0481	0	0488	5	0495	969	0502	0	0509	974
De 1 a 3 meses	0461	13	0468	12	0475	4	0482	3	0489	19	0496	944	0503	0	0510	963
De 3 a 6 meses	0462	2	0469	3	0476	0	0483	1	0490	4	0497	170	0504	0	0511	174
De 6 a 9 meses	0463	3	0470	8	0477	0	0484	6	0491	14	0498	255	0505	0	0512	269
De 9 a 12 meses	0464	1	0471	5	0478	0	0485	4	0492	9	0499	86	0506	0	0513	95
Más de 12 meses	0465	4	0472	16	0479	1	0486	11	0493	28	0500	185	0507	0	0514	213
<b>Total</b>	<b>0466</b>	<b>41</b>	<b>0473</b>	<b>47</b>	<b>0480</b>	<b>7</b>	<b>0487</b>	<b>25</b>	<b>0494</b>	<b>79</b>	<b>0501</b>	<b>2.609</b>	<b>0508</b>	<b>0</b>	<b>1515</b>	<b>2.688</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	18	0522	3	0529	2	0536	0	0543	5	0550	969	0557	0	0564	974	0571	2.143	0578	2.143	0584	45,45
De 1 a 3 meses	0516	13	0523	12	0530	4	0537	3	0544	19	0551	944	0558	0	0565	963	0572	2.237	0579	2.237	0585	43,05
De 3 a 6 meses	0517	2	0524	3	0531	0	0538	1	0545	4	0552	170	0559	0	0566	174	0573	366	0580	366	0586	47,54
De 6 a 9 meses	0518	3	0525	8	0532	0	0539	6	0546	14	0553	255	0560	0	0567	269	0574	570	0581	570	0587	47,19
De 9 a 12 meses	0519	1	0526	5	0533	0	0540	4	0547	9	0554	86	0561	0	0568	95	0575	137	0582	137	0588	69,34
Más de 12 meses	0520	4	0527	16	0534	1	0541	11	0548	28	0555	185	0562	0	0569	213	0576	560	0583	560	0589	38,04
<b>Total</b>	<b>0521</b>	<b>41</b>	<b>0528</b>	<b>47</b>	<b>0535</b>	<b>7</b>	<b>0542</b>	<b>25</b>	<b>0549</b>	<b>79</b>	<b>0556</b>	<b>2.609</b>	<b>0563</b>	<b>0</b>	<b>0570</b>	<b>2.688</b>	<b>0577</b>	<b>6.013</b>			<b>0590</b>	<b>44,70</b>

S.05.1

**Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XVIII Fondo de Titulización**

**Denominación del compartimento:**

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

**Estados agregados: NO**

**Fecha: 31/12/2025**

**Entidades cedentes de los activos titulizados: CAJA RURAL DE ARAGON, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005012943);**

**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 11/12/2018	
Inferior a 1 año	0600	92	1600	97	2600	0
Entre 1 y 2 años	0601	252	1601	318	2601	0
Entre 2 y 3 años	0602	616	1602	506	2602	128
Entre 3 y 4 años	0603	847	1603	886	2603	245
Entre 4 y 5 años	0604	1.658	1604	1.149	2604	782
Entre 5 y 10 años	0605	14.490	1605	14.294	2605	12.714
Superior a 10 años	0606	82.214	1606	99.332	2606	241.231
<b>Total</b>	0607	<b>100.169</b>	1607	<b>116.582</b>	2607	<b>255.100</b>
<b>Vida residual media ponderada (años)</b>	0608	<b>15,05</b>	1608	<b>15,79</b>	2608	<b>20,68</b>

Antigüedad	Situación					
	Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 11/12/2018	
Antigüedad media ponderada (años)	0609	12,61	1609	11,64	2609	5,59

<b>S.05.1</b>
<b>Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XVIII Fondo de Titulización</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: CAJA RURAL DE ARAGON, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005012943);</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 11/12/2018			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
0% - 40%	0620	1.086	0630	41.546	1620	1.082	1630	43.689	2620	616	2630	36.457
40% - 60%	0621	704	0631	49.255	1621	813	1631	57.342	2621	1.082	2631	91.364
60% - 80%	0622	118	0632	9.368	1622	186	1632	15.551	2622	1.136	2632	109.521
80% - 100%	0623	0	0633	0	1623	0	1633	0	2623	165	2633	17.758
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>1.908</b>	0638	<b>100.169</b>	1628	<b>2.081</b>	1638	<b>116.582</b>	2628	<b>2.999</b>	2638	<b>255.100</b>
<b>Media ponderada (%)</b>	0639	<b>42,01</b>	0649		1639	<b>43,75</b>	1649		2639	<b>58,19</b>	2649	

S.05.1

**Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XVIII Fondo de Titulización**

**Denominación del compartimento:**

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

**Estados agregados: NO**

**Fecha: 31/12/2025**

**Entidades cedentes de los activos titulizados: CAJA RURAL DE ARAGON, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005012943);**

**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 11/12/2018	
Tipo de interés medio ponderado	0650	3,99	1650	5,08	2650	1,22
Tipo de interés nominal máximo	0651	7,92	1651	8,86	2651	5,31
Tipo de interés nominal mínimo	0652	0	1652	0	2652	0,21

<b>S.05.1</b>
<b>Denominación Fondo:</b> RURAL HIPOTECARIO XVIII Fondo de Titulización
<b>Denominación del compartimento:</b>
<b>Denominación de la gestora:</b> EUROPEA DE TITULIZACION S.A., S.G.F.T.
<b>Estados agregados:</b> NO
<b>Fecha:</b> 31/12/2025
<b>Entidades cedentes de los activos titulizados:</b> CAJA RURAL DE ARAGON, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005012943);

**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 11/12/2018			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
Andalucía	0660	2	0683	207	1660	2	1683	229	2660	3	2683	515
Aragón	0661	1.678	0684	88.004	1661	1.822	1684	102.420	2661	2.625	2684	223.413
Asturias	0662		0685		1662		1685		2662		2685	
Baleares	0663	1	0686	155	1663	1	1686	162	2663	2	2686	427
Canarias	0664		0687		1664		1687		2664		2687	
Cantabria	0665	2	0688	140	1665	2	1688	148	2665	2	2688	195
Castilla-León	0666	1	0689	26	1666	1	1689	30	2666	3	2689	183
Castilla La Mancha	0667		0690		1667	1	1690	6	2667	1	2690	43
Cataluña	0668	48	0691	2.640	1668	52	1691	3.059	2668	85	2691	7.324
Ceuta	0669		0692		1669		1692		2669		2692	
Extremadura	0670		0693		1670		1693		2670		2693	
Galicia	0671	2	0694	69	1671	2	1694	75	2671	4	2694	309
Madrid	0672	2	0695	88	1672	2	1695	133	2672	2	2695	174
Melilla	0673		0696		1673		1696		2673		2696	
Murcia	0674		0697		1674		1697		2674		2697	
Navarra	0675	2	0698	150	1675	2	1698	153	2675	6	2698	611
La Rioja	0676	152	0699	7.779	1676	172	1699	9.050	2676	232	2699	19.274
Comunidad Valenciana	0677	15	0700	632	1677	19	1700	792	2677	31	2700	2.039
País Vasco	0678	3	0701	279	1678	3	1701	325	2678	3	2701	593
<b>Total España</b>	0679	<b>1.908</b>	0702	<b>100.169</b>	1679	<b>2.081</b>	1702	<b>116.582</b>	2679	<b>2.999</b>	2702	<b>255.100</b>
Otros países Unión Europea	0680		0703		1680		1703		2680		2703	
Resto	0681		0704		1681		1704		2681		2704	
<b>Total general</b>	0682	<b>1.908</b>	0705	<b>100.169</b>	1682	<b>2.081</b>	1705	<b>116.582</b>	2682	<b>2.999</b>	2705	<b>255.100</b>

<b>S.05.1</b>
<b>Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XVIII Fondo de Titulización</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: CAJA RURAL DE ARAGON, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (95980020140005012943);</b>

**INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS**

**CUADRO G**

Concentración	Situación actual 31/12/2025				Situación cierre anual anterior 31/12/2024				Situación inicial 11/12/2018			
	Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE	
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	0710	2,13			1710	1,96			2710	1,32		
Sector	0711		0712		1711		1712		2711		2712	

S.05.2

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XVIII Fondo de Titulización

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2025

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

**INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS**

**CUADRO A**

(miles de euros)		Situación actual 31/12/2025			Situación cierre anual anterior 31/12/2024			Situación inicial 11/12/2018					
Serie	Denominación serie	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario (€)	Principal pendiente	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario (€)	Principal pendiente	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario (€)	Principal pendiente			
		0720	0721	0722	1720	1721	1722	2720	2721	2722			
ES0305393003	BONOSA	2.333	34.000	79.846	2.333	41.000	96.800	2.333	100.000	233.300			
ES0305393011	BONOSB	217	100.000	21.700	217	100.000	21.700	217	100.000	21.700			
<b>Total</b>		0723	2.550	0724	101.546	1723	2.550	1724	118.500	2723	2.550	2724	255.000

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

**INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS**

**CUADRO B**

(miles de euros)			Intereses						Principal pendiente				Total Pendiente		Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		
Serie	Denominación serie	Grado de subordinación	Índice de referencia	Margen	Tipo aplicado	Intereses Acumulados		Intereses impagados	Serie devenga Intereses en el periodo	Principal no vencido		Principal impagado		Total Pendiente	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		
						0730	0731			0732	0733	0734	0735			0742	0736
ES0305393003	BONOSA	NS	Euribor 03 meses	0,45	2,53	113		0	SI	79.846		0		79.959	0		
ES0305393011	BONOSB	S	Euribor 03 meses	0,60	2,68	32		0	SI	21.700		0		21.732	0		
<b>Total</b>						0740	145	0741	0	0743	101.546	0744	0	0745	101.691	0746	0

	Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 11/12/2018	
Tipo de interés medio ponderado de las obligaciones y otros valores emitidos (%)	0747	2,80	0748	4,21	0749	0,15

<b>S.05.2</b>
<b>Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XVIII Fondo de Titulización</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	1750	1751	1752	1753								
ES0305393003	BONOSA	3.926	153.454	525	12.996	5.085	136.500	1.007	10.428								
ES0305393011	BONOSB	0	0	144	2.627	0	0	223	1.978								
<b>Total</b>		0754	3.926	0755	153.454	0756	669	0757	15.623	1754	5.085	1755	136.500	1756	1.230	1757	12.406

<b>S.05.2</b>
<b>Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XVIII Fondo de Titulización</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 11/12/2018
				0762	0763	0764
ES0305393003	BONOSA	06/10/2025	MDY	Aaa (sf)	Aa1 (sf)	Aa1
ES0305393003	BONOSA	09/12/2022	DBRS	AAA (sf)	AAA (sf)	AA (high)
ES0305393011	BONOSB	13/12/2018	MDY	n.c.	n.c.	n.c.
ES0305393011	BONOSB	13/12/2018	DBRS	n.c.	n.c.	n.c.

<b>S.05.2</b>
<b>Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XVIII Fondo de Titulización</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 11/12/2018	
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	101.546	1771	118.500	2771	255.000
<b>Total</b>	<b>0772</b>	<b>101.546</b>	<b>1772</b>	<b>118.500</b>	<b>2772</b>	<b>255.000</b>
<b>Vida residual media ponderada (años)</b>	<b>0773</b>	<b>31,97</b>	<b>1773</b>	<b>32,97</b>	<b>2773</b>	<b>39,02</b>

S.05.3

**Denominación Fondo:** RURAL HIPOTECARIO XVIII Fondo de Titulización

**Denominación del compartimento:**

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

**Estados agregados:** NO

**Fecha:** 31/12/2025

**OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO**

**CUADRO A**

Información sobre las mejoras crediticias del Fondo	Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 11/12/2018	
	Código	Valor	Código	Valor	Código	Valor
1 Importe del Fondo de Reserva constituido (miles de euros)	0775	9.139	1775	10.665	2775	11.475
1.1 Importe mínimo del Fondo de Reserva (miles de euros)	0776	9.139	1776	11.475	2776	11.475
1.2 Porcentaje que representa el Fondo de Reserva constituido sobre el total de pasivos emitidos (%)	0777	9	1777	9	2777	4,50
1.3 Denominación de la contrapartida	0778	SGSE	1778	SGSE	2778	SGSE
1.4 Rating de la contrapartida	0779	A (high)/A1	1779	A (high)/A1	2779	A (high)/A
1.5 Rating requerido de la contrapartida	0780		1780		2780	
2 Importe disponible de la línea/s de liquidez (miles de euros)	0781		1781		2781	
2.1 Porcentaje que representa el importe disponible de la línea de liquidez sobre el total de pasivos emitidos (%)	0782		1782		2782	
2.2 Denominación de la contrapartida	0783		1783		2783	
2.3 Rating de la contrapartida	0784		1784		2784	
2.4 Rating requerido de la contrapartida	0785		1785		2785	
3 Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales (miles de euros)	0786		1786		2786	
3.1 Porcentaje que representan los avales sobre el total de los pasivos emitidos (%)	0787		1787		2787	
3.2 Denominación de la entidad avalista	0788		1788		2788	
3.3 Rating del avalista	0789		1789		2789	
3.4 Rating requerido del avalista	0790		1790		2790	
4 Subordinación de series (S/N)	0791	S	1791	S	2791	S
4.1 Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total bonos (%)	0792	78,63	1792	81,69	2792	91,49
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: RURAL HIPOTECARIO XVIII Fondo de Titulización

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

**OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO**

**CUADRO B**

PERMUTAS FINANCIERAS		Importe a pagar por el fondo		Importe a pagar por la contrapartida		Valor razonable (miles de euros)			Otras características		
Contrapartida	Periodicidad liquidación	Tipo de interés anual	Nocional	Tipo de interés anual	Nocional	Situación actual 31/12/2025	Situación cierre anual anterior 31/12/2024	Situación inicial 11/12/2018			
0800	0801	0802	0803	0804	0805	0806	1806	2806	3806		
<b>Total</b>						0808		0809		0810	

S.05.3

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XVIII Fondo de Titulización

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

**OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO**

**CUADRO B**

GARANTÍAS FINANCIERAS EMITIDAS Naturaleza riesgo cubierto	Importe máximo del riesgo cubierto (miles de euros)						Valor en libros (miles de euros)						Otras características	
	Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 11/12/2018		Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 11/12/2018			
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: RURAL HIPOTECARIO XVIII Fondo de Titulización

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

**INFORME DE CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DEL FONDO**

**CUADRO A**

Concepto	Meses impago		Días impago		Importe impagado acumulado				Ratio				Ref. Folleto			
					Situación actual 31/12/2025	Situación cierre anual anterior 31/12/2024	Situación actual 31/12/2025	Situación cierre anual anterior 31/12/2024	Situación actual 31/12/2025	Situación cierre anual anterior 31/12/2024	Última Fecha Pago					
1. Activos Morosos por impagos con antigüedad igual o superior a	7000	3	7002	0	7003	694	7006	790	7009	0,69	7012	0,68	7015	0,51		
2. Activos Morosos por otras razones					7004	0	7007	0	7010	0	7013	0	7016	0		
Total Morosos					7005	694	7008	790	7011	0,69	7014	0,68	7017	0,51	7018	4,9,3,3 NOTA DE VALORES
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	7019	18	7020	0	7021	35	7024	211	7027	0,03	7030	0,18	7033	0,03		
4. Activos Fallidos por otras razones					7022	0	7025	0	7028	0	7031	0	7034	0		
Total Fallidos					7023	35	7026	211	7029	0,03	7032	0,18	7035	0,03	7036	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	Última Fecha Pago					
	0850		1850		2850		3850	
	0851		1851		2851		3851	
	0852		1852		2852		3852	
	0853		1853		2853		3853	

S.05.4

Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XVIII Fondo de Titulización

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

**INFORME DE CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DEL FONDO**

**CUADRO B**

TRIGGERS	Límite	% Actual	Última Fecha Pago	Referencia Folleto
Amortización secuencial: series	0854	0858	1858	2858
Diferimiento/postergamiento intereses: series	0855	0859	1859	2859
No Reducción del Fondo de Reserva	0856	0860	1860	2860
FR	1	0,69	0,51	Módulo Adicional a la Nota Valores 3.4.2.2.3
OTROS TRIGGERS	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: RURAL HIPOTECARIO XVIII Fondo de Titulización</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	12	2862	Saldo de principal pendiente de Bonos	3862	0,010	4862		5862		6862	Trimestral	7862	S	8862	
Comisión administrador	0863	Caja Rural de Aragón	1863		2863	Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios durante el Periodo de Determinación y valor de los inmuebles adjudicados a la fecha de pago anterior	3863	0,010	4863		5863		6863	Trimestral	7863	S	8863	
Comisión del agente financiero/pagos	0864	Société Générale, sucursal en España	1864	2	2864		3864		4864		5864		6864	Trimestral	7864	N	8864	
Otras	0865	Banco Cooperativo	1865		2865	Saldo Vivo medio diario de los Préstamos hipotecarios	3865	0,001	4865		5865		6865	Trimestral	7865	S	8865	Comisión Depositario

<b>S.05.5</b>
<b>Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XVIII Fondo de Titulización</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	Entidades cedentes
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
		28/02/2025	31/05/2025	31/08/2025	30/11/2025	
<b>Ingresos y gastos del periodo de cálculo</b>	0872					
Margen de intereses	0873	180	438	755	1.006	2.379
Deterioro de activos financieros (neto)	0874	0	0	0	0	0
Dotaciones a provisiones (neto)	0875	0	0	0	0	0
Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta	0876	0	0	0	0	0
Otros ingresos y gastos excepto comisión variable y repercusión de pérdidas (ganancias)	0877	-27	-63	-99	-134	-323
Total ingresos y gastos excepto comisión variable, impuesto sobre beneficios y repercusión de pérdidas (ganancias) (A)	0878	153	375	656	872	2.056
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	-153	-375	-656	-872	-2.056
Repercusión de pérdidas (+) (-)[(A)+(B)+(C)+(D)]	0882	0	0	0	0	0
Comisión variable pagada	0883	228	321	467	295	1.311
Comisión variable impagada en el periodo de cálculo	0884	859	760	574	495	

<b>S.05.5</b>
<b>Denominación Fondo: RURAL HIPOTECARIO XVIII Fondo de Titulización</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 RURAL HIPOTECARIO XVIII Fondo de Titulización, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, y así han firmado el presente documento.

---

D. Juan Álvarez Rodríguez  
Secretario no Consejero