

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

Informe de auditoría

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2022

Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los titulares de los valores de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 12 por encargo de los administradores de Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (la Sociedad gestora):

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 12 (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, 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 2022, 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.

| Cuestiones clave de la auditoría | Modo en el que se han tratado en la auditoría |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p data-bbox="277 448 829 504">Cumplimiento normativo del Folleto de Emisión del Fondo</p> <p data-bbox="277 537 829 750">De conformidad con la legislación vigente y la escritura de constitución del Fondo, el objeto social del Fondo viene reseñado en la nota 1.a) de las cuentas anuales adjuntas. Asimismo, el Fondo está regulado principalmente conforme a la Escritura de Constitución del Fondo (Folleto de Emisión).</p> <p data-bbox="277 784 829 873">De acuerdo con lo señalado en el Folleto de Emisión, y tal y como se indica en las notas 1.c) y 6 de las cuentas anuales adjuntas:</p> <ul data-bbox="277 907 829 1579" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="277 907 829 1030">• Los Recursos Disponibles del Fondo serán aplicados en cada fecha de pago según el orden establecido en el Folleto de Emisión. <li data-bbox="277 1064 829 1276">• Cuando se produzcan impagos indicativos de un desequilibrio grave y permanente por el Fondo, esta situación podría llegar a suponer la liquidación anticipada del Fondo, tal y como se indica en la nota 1.c) de la memoria de las cuentas anuales del Fondo. <li data-bbox="277 1310 829 1579">• En el momento de la constitución del Fondo se constituye un Fondo de Reserva como uno de los mecanismos de mejora crediticia ante posibles pérdidas debido a los activos titulizados y tiene la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo tal y como se explica en la nota 6 de la memoria de las cuentas anuales del Fondo. <p data-bbox="277 1612 829 1825">Considerando lo anteriormente descrito, identificamos el cumplimiento normativo del Folleto de Emisión como la cuestión clave de la auditoría, por la repercusión que tiene en la constitución y funcionamiento del mismo y, por tanto, en la posibilidad de producirse una liquidación anticipada del Fondo.</p> | <p data-bbox="861 537 1468 660">El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. como Sociedad gestora del mismo.</p> <p data-bbox="861 694 1212 728"><i>Prelación de cobros y pagos</i></p> <p data-bbox="861 761 1468 873">Asimismo, hemos llevado a cabo procedimientos de auditoría sobre la prelación de cobros y pagos, entre los que destacan los siguientes:</p> <ul data-bbox="861 907 1468 1153" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="861 907 1468 1030">• Comprobación de las liquidaciones de los cobros de los activos titulizados y de los pagos a los valores emitidos mediante los extractos bancarios. <li data-bbox="861 1064 1468 1153">• Respecto de los activos titulizados, hemos solicitado confirmación externa al Cedente al 31 de diciembre de 2022. <p data-bbox="861 1187 1101 1220"><i>Fondo de Reserva</i></p> <p data-bbox="861 1254 1468 1400">En relación con el Fondo de Reserva, hemos comprobado si el Fondo dispone en cada fecha de pago del nivel mínimo requerido, habiendo llevado a cabo principalmente los siguientes procedimientos:</p> <ul data-bbox="861 1433 1468 1769" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="861 1433 1468 1556">• Obtención de confirmación del saldo de tesorería, que incluye el Fondo de Reserva, del Agente de Cobros y Pagos al 31 de diciembre de 2022. <li data-bbox="861 1590 1468 1769">• Cuadre de la confirmación obtenida en el proceso anterior con el saldo contabilizado por la Sociedad gestora, así como con la información reportada en el Estado S.05.3, al 31 de diciembre de 2022. <p data-bbox="861 1803 1468 1859">Como resultado de las pruebas realizadas no se han detectado diferencias significativas.</p> |

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad gestora y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad gestora en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad gestora.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad gestora, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad gestora en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los administradores de la Sociedad gestora una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con los mismos para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad gestora, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para los administradores de la Sociedad gestora

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para los administradores de la Sociedad gestora de fecha 26 de abril de 2023.

Periodo de contratación

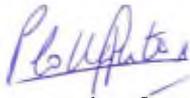
Los administradores de la Sociedad gestora, en la reunión celebrada el 28 de noviembre de 2022, nos nombraron como auditores por un periodo de un año para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

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

Servicios prestados

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Pedro Collantes Morales (23395)

26 de abril de 2023



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/11382

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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



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

Cuentas anuales e informe de gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2022

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

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Miles de euros)

| ACTIVO | Nota | 31/12/2022 | 31/12/2021(*) | PASIVO | Nota | 31/12/2022 | 31/12/2021(*) |
|---------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | | 117.902 | 140.250 | PASIVO NO CORRIENTE | | 129.938 | 152.213 |
| Activos financieros a largo plazo | | 117.902 | 140.250 | Provisiones a largo plazo | | - | - |
| Activos Titulizados | 4 | 117.902 | 140.250 | Provisión por garantías financieras | | - | - |
| Participaciones hipotecarias | | 111.269 | 136.558 | Provisión por margen de intermediación | | - | - |
| Certificados de transmisión hipotecaria | | - | - | Otras provisiones | | - | - |
| Préstamos hipotecarios | | - | - | Pasivos financieros a largo plazo | | 129.938 | 152.213 |
| Cédulas hipotecarias | | - | - | Obligaciones y otros valores emitidos | 7 | 119.588 | 141.863 |
| Préstamos a promotores | | - | - | Series no subordinadas | | 86.788 | 109.063 |
| Préstamos a PYMES | | - | - | Series subordinadas | | 32.800 | 32.800 |
| Préstamos a empresas | | - | - | Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-) | | - | - |
| Préstamos corporativos | | - | - | Intereses y gastos devengados no vencidos | | - | - |
| Cédulas territoriales | | - | - | Ajustes por operaciones de cobertura | | - | - |
| Bonos de tesorería | | - | - | Deudas con entidades de crédito | 8 | 10.350 | 10.350 |
| Deuda subordinada | | - | - | Préstamo subordinado | | 10.350 | 10.350 |
| Créditos AAPP | | - | - | Crédito línea de liquidez dispuesta | | - | - |
| Préstamo consumo | | - | - | Otras deudas con entidades de crédito | | - | - |
| Préstamo automoción | | - | - | Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-) | | - | - |
| Cuotas de arrendamiento financiero (leasing) | | - | - | Intereses y gastos devengados no vencidos | | - | - |
| Cuentas a cobrar | | - | - | Ajustes por operaciones de cobertura | | - | - |
| Derechos de crédito futuros | | - | - | Derivados | | - | - |
| Bonos de titulización | | - | - | Derivados de cobertura | | - | - |
| Cédulas internacionalización | | - | - | Derivados de negociación | | - | - |
| Otros | | - | - | Correcciones de valor por repercusión de pérdidas | | - | - |
| Intereses y gastos devengados no vencidos | | - | - | Otros pasivos financieros | | - | - |
| Activos dudosos - principal - | | 7.199 | 4.322 | Garantías financieras | | - | - |
| Activos dudosos - interés y otros - | | - | - | Otros | | - | - |
| Correcciones de valor por deterioro de activos (-) | | (566) | (630) | Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-) | | - | - |
| Ajustes por operaciones de cobertura | | - | - | Pasivos por impuesto diferido | | - | - |
| Derivados | | - | - | | | | |
| Derivados de cobertura | | - | - | | | | |
| Derivados de negociación | | - | - | | | | |
| Otros activos financieros | | - | - | | | | |
| Valores representativos de deuda | | - | - | | | | |
| Instrumentos de patrimonio | | - | - | | | | |
| Garantías financieras | | - | - | | | | |
| Otros | | - | - | | | | |
| Correcciones de valor por deterioro de activos (-) | | - | - | | | | |
| Pro-memoria: cedidos, pignorados o gravados en garantía | | - | - | | | | |
| Activos por impuesto diferido | | - | - | | | | |
| Otros activos no corrientes | | - | - | | | | |
| ACTIVO CORRIENTE | | 35.526 | 43.039 | PASIVO CORRIENTE | | 23.490 | 31.076 |
| Activos no corrientes mantenidos para la venta | 5 | - | 3.601 | Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta | | - | - |
| Activos financieros a corto plazo | | 24.487 | 28.667 | Provisiones a corto plazo | | - | - |
| Activos Titulizados | 4 | 24.487 | 28.667 | Provisión garantías financieras | | - | - |
| Participaciones hipotecarias | | 18.443 | 20.405 | Provisión por margen de intermediación | | - | - |
| Certificados de transmisión hipotecaria | | - | - | Otras provisiones | | - | - |
| Préstamos hipotecarios | | - | - | Pasivos financieros a corto plazo | | 18.604 | 20.405 |
| Cédulas hipotecarias | | - | - | Obligaciones y otros valores emitidos | 7 | 18.592 | 20.405 |
| Préstamos a promotores | | - | - | Series no subordinadas | | 18.443 | 20.405 |
| Préstamos a PYMES | | - | - | Series subordinadas | | - | - |
| Préstamos a empresas | | - | - | Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-) | | - | - |
| Préstamos corporativos | | - | - | Intereses y gastos devengados no vencidos | | 149 | - |
| Cédulas territoriales | | - | - | Intereses vencidos e impagados | | - | - |
| Bonos de tesorería | | - | - | Ajustes por operaciones de cobertura | | - | - |
| Deuda subordinada | | - | - | Deudas con entidades de crédito | 8 | 12 | - |
| Créditos AAPP | | - | - | Préstamo subordinado | | - | - |
| Préstamo consumo | | - | - | Crédito línea de liquidez dispuesta | | - | - |
| Préstamo automoción | | - | - | Otras deudas con entidades de crédito | | - | - |
| Cuotas de arrendamiento financiero (leasing) | | - | - | Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-) | | - | - |
| Cuentas a cobrar | | - | - | Intereses y gastos devengados no vencidos | | 12 | - |
| Derechos de crédito futuros | | - | - | Intereses vencidos e impagados | | - | - |
| Bonos de titulización | | - | - | Ajustes por operaciones de cobertura | | - | - |
| Cédulas internacionalización | | - | - | Derivados | | - | - |
| Otros | | - | - | Derivados de cobertura | | - | - |
| Intereses y gastos devengados no vencidos | | 821 | 868 | Derivados de negociación | | - | - |
| Intereses vencidos e impagados | | 19 | 21 | Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-) | | - | - |
| Activos dudosos - principal - | | 5.266 | 7.966 | Otros pasivos financieros | | - | - |
| Activos dudosos - intereses - | | 383 | 664 | Acreedores y otras cuentas a pagar | | - | - |
| Correcciones de valor por deterioro de activos (-) | | (445) | (1.257) | Garantías financieras | | - | - |
| Ajustes por operaciones de cobertura | | - | - | Otros | | - | - |
| Derivados | | - | - | Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-) | | - | - |
| Derivados de cobertura | | - | - | Ajustes por periodificaciones | 9 | 4.886 | 10.671 |
| Derivados de negociación | | - | - | Comisiones | | 4.876 | 10.665 |
| Otros activos financieros | | - | - | Comisión sociedad gestora | | 1 | 2 |
| Valores representativos de deuda | | - | - | Comisión administrador | | 1 | 1 |
| Instrumentos de patrimonio | | - | - | Comisión agente financiero/pagos | | - | - |
| Deudores y otras cuentas a cobrar | | - | - | Comisión variable | | 4.874 | 10.662 |
| Garantías financieras | | - | - | Otras comisiones del cedente | | - | - |
| Otros | | - | - | Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-) | | - | - |
| Correcciones de valor por deterioro de activos (-) | | - | - | Otras comisiones | | - | - |
| Pro-memoria: cedidos, pignorados o gravados en garantía | | - | - | Otros | | 10 | 6 |
| Ajustes por periodificaciones | | 17 | - | | | | |
| Comisiones | | - | - | | | | |
| Otros | | 17 | - | | | | |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 6 | 11.022 | 10.771 | AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS | | - | - |
| Tesorería | | 11.022 | 10.771 | Activos financieros disponible para la venta | | - | - |
| Otros activos líquidos equivalentes | | - | - | Coberturas de flujos de efectivo | | - | - |
| | | | | Otros ingresos/ganancias y gastos/perdidas reconocidos | | - | - |
| TOTAL ACTIVO | | 153.428 | 183.289 | TOTAL PASIVO | | 153.428 | 183.289 |

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

Las Notas 1 a 13 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2022.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Miles de euros)

| | Nota | 2022 | 2021(*) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Intereses y rendimientos asimilados | | 2.744 | 2.756 |
| Activos titulizados | 4 | 2.693 | 2.756 |
| Otros activos financieros | 6 | 51 | - |
| Intereses y cargas asimilados | | (683) | (13) |
| Obligaciones y otros valores negociables | 7 | (621) | (13) |
| Deudas con entidades de crédito | 8 | (62) | - |
| Otros pasivos financieros | | - | - |
| Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto) | | - | - |
| MARGEN DE INTERESES | | 2.061 | 2.743 |
| Resultado de operaciones financieras (neto) | | - | - |
| Ajustes de valoración en carteras a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias | | - | - |
| Activos financieros disponibles para la venta | | - | - |
| Otros | | - | - |
| Diferencias de cambio (neto) | | - | - |
| Otros ingresos de explotación | | - | - |
| Otros gastos de explotación | | (7.926) | (2.523) |
| Servicios exteriores | 10 | (29) | (28) |
| Servicios de profesionales independientes | | (10) | (10) |
| Servicios bancarios y similares | | - | - |
| Publicidad y propaganda | | - | - |
| Otros servicios | | (19) | (18) |
| Tributos | | - | - |
| Otros gastos de gestión corriente | 9 | (7.897) | (2.495) |
| Comisión de Sociedad gestora | | (43) | (41) |
| Comisión administración | | (24) | (24) |
| Comisión del agente financiero/pagos | | - | - |
| Comisión variable - resultados realizados | | (7.830) | (2.430) |
| Comisión variable - resultados no realizados | | - | - |
| Otras comisiones del cedente | | - | - |
| Otros gastos | | - | - |
| Deterioro de activos financieros (neto) | | 882 | (552) |
| Deterioro neto de activos titulizados | 4 | 882 | (552) |
| Deterioro neto de derivados | | - | - |
| Deterioro neto de otros activos financieros | | - | - |
| Dotaciones a provisiones (neto) | | - | - |
| Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta | 5 | 4.983 | 332 |
| Repercusión de pérdidas (ganancias) | 9 | - | - |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | - | - |
| Impuesto sobre beneficios | | - | - |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | | - | - |

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

Las Notas 1 a 13 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022.

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 12
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Miles de euros)

| | 2022 | 2021(*) |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN | | |
| | (11.495) | (3.016) |
| Flujo de caja neto por intereses de las operaciones | 2.213 | 2.761 |
| Intereses cobrados de los activos titulizados (Nota 4) | 2.701 | 2.774 |
| Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos (Nota 7) | (473) | (13) |
| Cobros por operaciones de derivados de cobertura | - | - |
| Pagos por operaciones de derivados de cobertura | - | - |
| Intereses cobrados de inversiones financieras | 34 | - |
| Intereses pagados por deudas con entidades de crédito | (49) | - |
| Otros intereses cobrados/pagados (neto) | - | - |
| Comisiones y gastos por servicios financieros pagados | (13.686) | (5.755) |
| Comisión sociedad gestora (Nota 9) | (44) | (41) |
| Comisión administrador (Nota 9) | (24) | (24) |
| Comisión agente financiero/pagos | - | - |
| Comisión variable (Nota 9) | (13.618) | (5.690) |
| Otras comisiones | - | - |
| Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación | (22) | (22) |
| Pagos por garantías financieras | - | - |
| Cobros por garantías financieras | - | - |
| Pagos por operaciones de derivados de negociación | - | - |
| Cobros por operaciones de derivados de negociación | - | - |
| Otros pagos de explotación (Nota 10) | (27) | (27) |
| Otros cobros de explotación | 5 | 5 |
| FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN/FINANCIACIÓN | 11.746 | 3.114 |
| Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización | - | - |
| Flujos de caja por adquisición de activos financieros | - | - |
| Flujos de caja netos por amortizaciones y procedentes de otros activos | 11.747 | 3.116 |
| Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados (Nota 4) | 10.632 | 10.485 |
| Cobros por amortización anticipada de activos titulizados (Nota 4) | 16.141 | 14.324 |
| Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados | - | - |
| Cobros por amortización de activos previamente clasificados como fallidos | - | - |
| Cobros netos procedentes de activos recibidos por ejecución de garantías (Nota 5) | 9.210 | 2.775 |
| Pagos por amortización de obligaciones y otros valores emitidos (Nota 7) | (24.237) | (24.468) |
| Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo | - | (2) |
| Cobros por concesión de deudas con entidades de créditos | - | - |
| Pagos por amortización deudas con entidades de créditos | - | - |
| Pagos a Administraciones públicas | - | - |
| Otros cobros y pagos | - | (2) |
| INCREMENTO/DISMINUCIÓN DE EFECTIVO O EQUIVALENTES | 251 | 98 |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio (Nota 6) | 10.771 | 10.673 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio (Nota 6) | 11.022 | 10.771 |

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

Las Notas 1 a 13 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2022.

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 12
**ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Miles de euros)

| | 2022 | 2021(*) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------|
| Activos financieros disponibles para la venta | | |
| Ganancias (pérdidas) por valoración | - | - |
| Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración | - | - |
| Efecto fiscal | - | - |
| Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias | - | - |
| Otras reclasificaciones | - | - |
| Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo | - | - |
| h | - | - |
| Cobertura de los flujos de efectivo | | |
| Ganancias (pérdidas) por valoración | - | - |
| Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración | - | - |
| Efecto fiscal | - | - |
| Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias | - | - |
| Otras reclasificaciones | - | - |
| Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo | - | - |
| Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables | - | - |
| Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos | | |
| Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance en el periodo | - | - |
| Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración | - | - |
| Efecto fiscal | - | - |
| Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias | - | - |
| Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo | - | - |
| Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias | - | - |
| TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS | - | - |

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

Las Notas 1 a 13 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2022.

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

Memoria correspondiente
al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

1. Naturaleza y Actividad

a) Reseña del Fondo:

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

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

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, “la Sociedad Gestora”, entidad integrada en el Grupo Santander). La comisión de administración que se paga a la Sociedad Gestora se calcula como el 0,023% anual del valor de los bonos de titulización pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos, con un mínimo de 34 miles de euros anuales.

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

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

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

b) Duración del fondo

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

c) Liquidación

La Sociedad Gestora, previa comunicación a la CNMV, estará facultada para proceder a la liquidación anticipada del Fondo y con ello a la amortización anticipada de la totalidad de la emisión de Bonos y extinción del Fondo en cualquier fecha, con los supuestos y los requisitos descritos en el apartado III.8.1 del Documento de Registro del Folleto de Emisión.

d) Extinción

El Fondo se extinguirá en todo caso a consecuencia de las circunstancias y con el procedimiento descrito en el apartado III.8.2 del Documento de Registro del Folleto de Emisión.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) *Imagen fiel*

Las cuentas anuales comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de flujos de efectivo y la memoria, de la que forman parte los estados financieros públicos S.05.1, S.05.2, S.05.3, S.05.4, S.05.5 y el apartado correspondiente a las notas explicativas del estado S.06, adjuntos en el Anexo. Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables que del Fondo mantiene su Sociedad Gestora y se formulan junto con el informe de gestión de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Fondo, que es el establecido en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de forma que muestran la imagen fiel de la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2022 y de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo que se han generado durante el ejercicio terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales del Fondo han sido formuladas por los Administradores de su Sociedad Gestora, en su reunión celebrada el 20 de febrero de 2023 y se someterán a su aprobación, estimándose que serán aprobados sin cambios significativos.

b) *Principios contables no obligatorios aplicados*

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

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

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

En la elaboración de las cuentas anuales del Fondo se han utilizado, ocasionalmente, estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Gestora para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a la evaluación de posibles pérdidas por deterioro que, en su caso, puedan tener determinados activos (véanse Notas 3.c y 4), al valor razonable de determinados instrumentos financieros (véanse Notas 3.b) y a la cancelación anticipada, en su caso. A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2022, 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 2022, las correspondientes al ejercicio anterior, tal y como se establece en el apartado 7 de la Norma 28ª de la citada Circular, por lo que, la información contenida en esta Memoria referida al ejercicio 2021 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2022 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2021.

e) Agrupación de partidas

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

f) Elementos recogidos en varias partidas

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

g) Corrección de errores

En la elaboración de estas cuentas anuales no se ha puesto de manifiesto ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2021.

h) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2022 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2021.

i) Impacto medioambiental

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

j) Empresa en funcionamiento

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

k) Hechos posteriores

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2022, y hasta la formulación de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho significativo no descrito en las restantes notas de esta memoria que tenga un efecto significativo en estas cuentas anuales.

3. Normas de registro y valoración

En la elaboración de las cuentas anuales del Fondo, correspondientes al ejercicio 2022, se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración, de acuerdo con lo establecido en la Circular 2/2016, de 20 de abril, y sus modificaciones posteriores.

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

i. Definición

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

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

ii. Clasificación de los activos financieros

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

- Activos titulizados: incluye los activos cedidos al Fondo como consecuencia del proceso de titulización, atendiendo a su naturaleza.
- Derivados: este epígrafe recoge los derivados contratados por el Fondo, distinguiendo entre aquéllos que cumplen las condiciones para la aplicación de la contabilidad de coberturas de aquéllos que deben ser clasificados a efectos de su valoración dentro de la cartera de negociación. Se incluyen también los derivados implícitos en un instrumento financiero híbrido, cuando se haya separado del contrato principal, los cuales se registran atendiendo a su naturaleza.
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: este epígrafe incluye la tesorería, los depósitos bancarios a la vista y los instrumentos financieros que sean convertibles en efectivo y que en el momento de su adquisición, su vencimiento no fuera superior a tres meses, siempre que no exista riesgo significativo de cambios de valor y formen parte de la política de gestión normal de la tesorería del Fondo para hacer frente a sus obligaciones de pago.

iii. Clasificación de los pasivos financieros

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

- Obligaciones y otros valores emitidos: incluye, en su caso, las obligaciones, bonos y pagarés emitidos por el Fondo, con el fin de financiar la adquisición de sus activos financieros. Se clasificarán, a efectos de su valoración, como “Débitos y partidas a pagar”.
- Deudas con entidades de crédito: incluye, en su caso, las deudas contraídas con entidades de crédito, con el fin de financiar su actividad y se clasifican, a efectos de valoración, como “Débitos y partidas a pagar”.
- Derivados: este epígrafe recoge los derivados contratados por el Fondo, distinguiendo entre aquéllos que cumplen las condiciones para la aplicación de la contabilidad de coberturas de aquéllos que deben ser clasificados a efectos de su valoración dentro de la cartera de negociación. Se incluyen también los derivados implícitos en un instrumento financiero híbrido, cuando se haya separado del contrato principal, los cuales se registran atendiendo a su naturaleza

b) Reconocimiento y valoración de los activos y pasivos financieros

i. Reconocimiento y valoración de los activos financieros

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

ii. Reconocimiento y valoración de los pasivos financieros

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

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

iii. Operaciones de cobertura

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

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

1. Cubrir uno de los siguientes tipos de riesgo:

- a. De variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos debidas a oscilaciones, entre otras, en el tipo de interés y/o tipo de cambio al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir (“cobertura de valores razonables”);
- b. De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones altamente probables que se prevea llevar a cabo (“cobertura de flujos de efectivo”).

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

- a. En el momento de la contratación de la cobertura se espera que, en condiciones normales, ésta actúe con un alto grado de eficacia (“eficacia prospectiva”).
- b. Exista una evidencia suficiente de que la cobertura fue realmente eficaz durante toda la vida del elemento o posición cubierto (“eficacia retrospectiva”).

3. Haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura siempre que esta forma sea coherente con la gestión de los riesgos propios que lleva a cabo el Fondo.

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

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

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

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

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

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

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

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

iv. Registro de resultados

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

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

v. Valor razonable de los activos y pasivos financieros

Dada la naturaleza y composición de los activos y pasivos financieros del Fondo, excluidos los derivados financieros cuya descripción se detalla en el apartado iii. de esta Nota, los vencimientos residuales de aquellos activos y pasivos financieros remunerados, en su caso, a tipo fijo, así como la desviación porcentual existente con respecto a los tipos de interés actuales de mercado, y las correcciones valorativas registradas, el valor razonable de los activos y de los pasivos financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no difiere significativamente de sus correspondientes valores en libros a dichas fechas.

c) Deterioro del valor de los activos financieros

i. Definición

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

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

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

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

De acuerdo con lo previsto en la Circular 2/2016, en el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se prevé la posibilidad de utilizar modelos basados en métodos estadísticos. En este sentido, la Sociedad Gestora del Fondo considera que la metodología más representativa para la estimación del deterioro mínimo de los activos financieros del Fondo teniendo en cuenta las características de dichos activos es la basada en la estimación de los porcentajes de deterioro, de acuerdo con la antigüedad de la deuda vencida e impagada y con el calendario previsto en la Norma 13ª de la Circular 2/2016 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y sus modificaciones posteriores.

ii. Instrumentos de deuda valorados a su coste amortizado

El importe de las pérdidas por deterioro experimentadas por estos instrumentos coincide con la diferencia entre sus respectivos valores en libros y los valores actuales de sus flujos de efectivo futuros previstos, y se presentan minorando los saldos de los activos que corrigen.

El proceso de evaluación de las posibles pérdidas por deterioro de estos activos se lleva a cabo individualmente para todos los instrumentos de deuda.

d) Ajustes por periodificación (activo y pasivo)

En el caso del activo, corresponden, en su caso, a los intereses devengados y no vencidos al cierre del ejercicio asociados a las cuentas corrientes del Fondo.

En el caso del pasivo, corresponden, en su caso, a las comisiones de gestión del Fondo y de administración de los activos titulizados o de los bonos emitidos, así como la remuneración variable correspondiente a la Entidad Cedente, devengadas en el periodo al que se refiere el balance y que se encuentran pendientes de pago a dicha fecha.

Asimismo, estos epígrafes del balance incluirán, en su caso, gastos e ingresos de diversa naturaleza devengados en el periodo y pendientes de pago o cobro, respectivamente.

e) Reconocimiento de ingresos y gastos

Seguidamente se resumen los criterios más significativos utilizados por el Fondo para el reconocimiento de sus ingresos y gastos:

i. Ingresos y gastos por intereses

Con carácter general, los ingresos y gastos por intereses se reconocen contablemente en los capítulos "Intereses y rendimientos asimilados" e "Intereses y cargas asimiladas" de la cuenta de pérdidas y ganancias, respectivamente, en función de su periodo de devengo, por aplicación del método del tipo de interés efectivo, a excepción de los intereses correspondientes a inversiones dudosas, morosas o en litigio, que se registran en el momento efectivo del cobro.

ii. Ingresos y gastos no financieros

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

iii. Comisiones, honorarios y conceptos asimilados

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

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

f) Remuneración variable

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

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

g) Repercusión de pérdidas

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

h) Impuesto sobre Beneficios

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, modificada por el Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, que establece el tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades en el 25%.

Asimismo, de acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria trigésimo primera de la Ley 2/2010, de 1 de marzo, por la que se trasponen determinadas Directivas en el ámbito de la imposición indirecta y se modifica la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes para adaptarla a la normativa comunitaria, se establece que en tanto no se establezcan reglamentariamente las normas relativas a la deducibilidad de las correcciones valorativas por deterioro de valor de los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado que posean los fondos de titulización hipotecaria y los fondos de titulización de activos, se aplicarán los criterios establecidos para las entidades de crédito sobre la deducibilidad de la cobertura específica del riesgo de insolvencia del cliente.

De acuerdo con la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2022 el Fondo tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad Gestora no esperan que, en caso de inspección del Fondo, surjan pasivos adicionales de importancia.

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

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

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

Dado que en los ejercicios 2022 y 2021 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios (véase Nota 11).

i) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional del Fondo es el euro. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no tenía elementos de activo y de pasivo expresados en moneda extranjera.

j) Baja del balance de los activos y pasivos financieros

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

k) Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

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

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

l) Compensación de saldos

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

m) Estados de flujos de efectivo

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

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

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

n) Estados de ingresos y gastos reconocidos

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

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

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

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

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

4. Activos titulizados

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

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

| | Miles de euros | | |
|----------------------------------------------|---------------------|------------------|----------------|
| | Activos titulizados | | |
| | Activo No Corriente | Activo Corriente | Total |
| Saldos al 1 de enero de 2021 | 163.488 | 32.826 | 196.350 |
| Amortizaciones | - | (26.435) | (26.435) |
| Traspaso a activo corriente | (22.608) | 22.608 | - |
| Saldos al 31 de diciembre de 2021 (*) | 140.880 | 29.035 | 169.915 |
| Amortizaciones | - | (27.355) | (27.355) |
| Traspaso a activo corriente | (22.412) | 22.412 | - |
| Saldos al 31 de diciembre de 2022 (*) | 118.468 | 24.092 | 142.560 |

(*) Incluye 383 y 664 miles de euros en concepto de intereses devengados por activos dudosos al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2022 existían Activos titulizados clasificados como “Activos dudosos” por importe de 12.848 miles de euros (12.952 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

Durante el ejercicio 2022 la tasa de amortización anticipada de los Activos titulizados ha sido del 6,53% (6,39% durante el ejercicio 2021).

El tipo de interés nominal anual medio ponderado de la cartera de Activos titulizados durante el ejercicio 2022 ha sido del 2,26% (1,56% en el ejercicio 2021), siendo el tipo nominal máximo 4,92% y el mínimo 0,00% (el tipo nominal máximo 4,52% y el mínimo 0,00% en el ejercicio 2021). El importe devengado en el ejercicio 2022 por este concepto ha ascendido a 2.693 miles de euros (2.756 miles de euros en el ejercicio 2021), que figuran registrados en el epígrafe “Intereses y rendimientos asimilados – Activos titulizados” de la cuenta de pérdidas y ganancias, de los cuáles 821 y 868 miles de euros corresponden a “Intereses y gastos devengados no vencidos”, registrados en el epígrafe “Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados” del balance al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente. Asimismo, existe un importe de 19 y 21 miles de euros corresponden a “Intereses vencidos e impagados”, registrados en el epígrafe “Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados” del balance al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

El desglose por vencimientos de los Activos titulizados, en función del vencimiento final de las operaciones, al 31 de diciembre de 2022, sin considerar, en su caso, las correcciones de valor por deterioro de activos, los intereses vencidos e impagados y los intereses devengados (incluidos los de activos dudosos) se muestra a continuación:

| | Miles de euros | | | | | | |
|---------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|----------------|---------|
| | Hasta 1 año | Entre 1 y 2 años | Entre 2 y 3 años | Entre 3 y 5 años | Entre 5 y 10 años | Más de 10 años | Total |
| Activos titulizados | 399 | 1.247 | 362 | 818 | 11.272 | 128.079 | 142.177 |

El desglose por vencimientos de los Activos titulizados, en función del vencimiento final de las operaciones, al 31 de diciembre de 2021, sin considerar, en su caso, las correcciones de valor por deterioro de activos, los intereses vencidos e impagados y los intereses devengados (incluidos los de activos dudosos) se muestra a continuación:

| | Miles de euros | | | | | | |
|---------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|----------------|---------|
| | Hasta 1 año | Entre 1 y 2 años | Entre 2 y 3 años | Entre 3 y 5 años | Entre 5 y 10 años | Más de 10 años | Total |
| Activos titulizados | 343 | 262 | 2.265 | 4.104 | 13.328 | 151.950 | 169.251 |

Por otro lado, el desglose por vencimientos de los Activos titulizados, al 31 de diciembre de 2022, teniendo en cuenta el calendario de amortización de las operaciones y las amortizaciones anticipadas estimadas, y sin considerar, en su caso, los activos dudosos, las correcciones de valor por deterioro de activos, los intereses vencidos e impagados y los intereses devengados se muestra a continuación:

| | Miles de euros | | | | | | Total |
|---------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|----------------|---------|
| | Hasta 1 año | Entre 1 y 2 años | Entre 2 y 3 años | Entre 3 y 5 años | Entre 5 y 10 años | Más de 10 años | |
| Activos titulizados | 18.443 | 16.730 | 14.618 | 88.240 | - | - | 138.031 |

El desglose por vencimientos de los Activos titulizados, al 31 de diciembre de 2021, teniendo en cuenta el calendario de amortización de las operaciones y las amortizaciones anticipadas estimadas, y sin considerar, en su caso, los activos dudosos, las correcciones de valor por deterioro de activos, los intereses vencidos e impagados y los intereses devengados se muestra a continuación:

| | Miles de euros | | | | | | Total |
|---------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|----------------|---------|
| | Hasta 1 año | Entre 1 y 2 años | Entre 2 y 3 años | Entre 3 y 5 años | Entre 5 y 10 años | Más de 10 años | |
| Activos titulizados | 20.405 | 18.763 | 17.056 | 100.739 | - | - | 156.963 |

Las amortizaciones de principal de los Activos titulizados previstas para el ejercicio 2023 ascienden a 18.443 miles de euros, aproximadamente.

De acuerdo con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora podrá liquidar de forma anticipada el Fondo en el caso de que el importe del saldo de los Activos titulizados pendientes de amortización sea inferior a 90.000 miles de euros, equivalente al 10% del activo inicial del Fondo. De acuerdo con la estimación de amortizaciones previstas indicadas anteriormente, los Administradores de la Sociedad Gestora estiman que no se procederá a la liquidación anticipada del Fondo en el ejercicio 2023.

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 2022 y 2021, se muestra a continuación:

| | Miles de euros | |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| | 2022 | 2021 |
| Cuotas de principal vencidas y no cobradas de Activos titulizados: | | |
| Con antigüedad de hasta tres meses (*) | 70 | 86 |
| Con antigüedad superior a tres meses (**) | 5.266 | 7.966 |
| | 5.336 | 8.052 |
| Intereses vencidos y no cobrados: | | |
| Con antigüedad de hasta tres meses (***) | 19 | 21 |
| Con antigüedad superior a tres meses (**) | 383 | 664 |
| | 402 | 685 |
| | 5.738 | 8.737 |

(*) Se incluyen dentro del epígrafe "Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados – Participaciones hipotecarias/Certificados de transmisión hipotecaria/Otros" del activo corriente del balance.

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

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

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

Los importes impagados de los activos correspondientes a principal e intereses producidos durante el ejercicio 2022 y 2021 ascienden a un total de 222 y 589 miles de euros, respectivamente.

Desde el 31 de diciembre de 2022 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 2022.

Adicionalmente, hay activos clasificados como dudosos al 31 de diciembre de 2022 por efecto arrastre de cuotas no vencidas por importe de 7.199 miles de euros (4.322 miles de euros al 31 de diciembre de 2021) que figuran registrados en el epígrafe “Activos titulizados – Activos dudosos” del activo no corriente del balance.

A continuación, se muestra el movimiento que se ha producido, durante los ejercicios 2022 y 2021, en el saldo de Activos dudosos:

| | Miles de euros | |
|--------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| | 2022 | 2021 |
| Saldos al inicio del ejercicio | 12.952 | 15.905 |
| Entradas a activos dudosos durante el ejercicio | 7.415 | 1.156 |
| Reclasificación a fallidos (dados de baja del balance) | 2 | - |
| Recuperación de dudosos (efectivo y efecto arrastre) | (7.199) | (2.895) |
| Recuperación mediante adjudicación | (322) | (1.214) |
| Saldos al cierre del ejercicio | 12.848 | 12.952 |

A continuación, se muestra el movimiento que se ha producido, durante los ejercicios 2022 y 2021, en el saldo de las correcciones de valor por deterioro de los Activos titulizados:

| | Miles de euros | |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 |
| Saldos al inicio del ejercicio | (1.887) | (1.331) |
| Dotaciones netas con abono/(cargo) a los resultados del ejercicio | 874 | (556) |
| Utilizaciones | 2 | - |
| Saldos al cierre del ejercicio | (1.011) | (1.887) |

A continuación, se muestra el movimiento que se ha producido, durante los ejercicios 2022 y 2021, en el saldo de préstamos fallidos que se dieron de baja del activo del balance, registrando el importe de la recuperación de fallidos en el epígrafe “Deterioro neto de Activos titulizados” de la cuenta de pérdidas y ganancias:

| | Miles de euros | |
|---------------------------------------|----------------|--------------|
| | 2022 | 2021 |
| Saldos al inicio del ejercicio | (117) | (113) |
| Incremento de fallidos | - | - |
| Recuperación de fallidos | (8) | (4) |
| Saldos al cierre del ejercicio | (125) | (117) |

5. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Este epígrafe del activo de los balances recoge los bienes inmuebles adjudicados por subasta judicial o dación en pago de Activos titulizados. El movimiento que se ha producido en su saldo durante los ejercicios 2022 y 2021 se muestra a continuación:

| | Miles de euros | |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 |
| Valor en libros- | | |
| Saldos al inicio del ejercicio | 6.346 | 7.666 |
| Adiciones | 381 | 1.214 |
| Retiros | (6.727) | (2.534) |
| Ajustes por incorrección de bajas de ejercicios anteriores | 70 | - |
| Saldos al cierre del ejercicio | - | 6.346 |
| Pérdidas por deterioro de activos- | | |
| Saldos al inicio del ejercicio | (2.745) | (3.215) |
| Dotaciones netas con cargo a resultados | 2.745 | 470 |
| Saldos al cierre del ejercicio | - | (2.745) |
| Activos no corrientes mantenidos para la venta, neto | - | 3.601 |

Las ventas de activos adjudicados y las adjudicaciones llevadas a cabo por el Fondo, durante el ejercicio 2022, han originado una ganancia que asciende a 2.602 miles de euros y una pérdida que asciende a 363 miles de euros respectivamente (238 miles de euros y 376 miles de pérdidas, respectivamente en el ejercicio 2021), que se incluyen en el epígrafe "Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no corrientes en venta" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

El coste medio de adjudicación al cierre del ejercicio 2022 y 2021 ha sido de 0,00% y 14,32%, respectivamente.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta del Fondo están valorados según los criterios de valoración recogidos en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (véase Nota 3.k). Si bien los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo no tienen definida una política comercial que implique, como parte de la estrategia de enajenación de dichos activos, la aplicación de descuentos sobre los valores de tasación correspondientes, considerando la situación actual del mercado inmobiliario y su posible evolución futura, los importes por los que estos serán finalmente liquidados podrían ser inferiores a los valores por el que están registrados al 31 de diciembre de 2022, hecho que debe tenerse en consideración en la interpretación de estas cuentas anuales.

A 31 de diciembre de 2022, el Fondo no dispone de ningún inmueble adjudicado.

A continuación, se incluye información agregada de los bienes inmuebles adjudicados, no significativos individualmente, que el Fondo poseía al 31 de diciembre de 2022, agrupados por valor razonable de los mismos:

| Valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados | Número de inmuebles | Valor en libros (miles de euros) | Deterioro (miles de euros) | % de activos valorados según tasaciones | Plazo medio ponderado estimado para su venta | Importe en libros de los activos con antigüedad tasación superior a 2 años (miles de euros) |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hasta 500.000 € | 70 | 6.150 | (2.669) | 100% | 1 año | 5.980 |
| Más de 500.000 € sin exceder de 1.000.000 € | - | - | - | - | - | - |
| Más de 1.000.000 € sin exceder de 2.000.000 € | - | - | - | - | - | - |
| Más de 2.000.000 € | - | - | - | - | - | - |

A continuación, se incluye información desglosada de los bienes inmuebles adjudicados significativos individualmente que el Fondo poseía al 31 de diciembre de 2021:

| Activos | Valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados (miles de euros) | Coste adjudicación | Valor en libros | Gastos activables | Deterioro | Importe Préstamo | Fecha Adjudicación | Fecha tasación |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|-------------------|-----------|------------------|--------------------|----------------|
| Vivienda | 134 | 3 | 196 | 14 | (76) | 199 | 22/07/2011 | 11/10/2004 |

La totalidad de sociedades y agencias de valoración y tasación con las que la Sociedad Gestora trabaja están inscritas en el registro Oficial del Banco de España y sus valoraciones se realizan siguiendo la metodología establecida en la OM (Orden Ministerial) ECO/805/2003, de 27 de marzo. Las principales sociedades y agencias con las que ha trabajado la Sociedad Gestora durante los ejercicios 2022 y 2021, son las siguientes: Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. y Valtenic, S.A.

Los inmuebles están disponibles para su venta en condiciones normales de mercado. En base a las actuaciones llevadas a cabo, la Sociedad Gestora espera que la venta se lleve a cabo dentro del plazo de un año.

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

Cuenta de Tesorería

Su saldo al 31 de diciembre de 2022 corresponde a una cuenta financiera abierta a nombre del Fondo en Banco Santander, S.A. incluyéndose el Fondo de Reserva constituido por el Fondo.

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

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

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la calificación crediticia de Banco Santander, S.A en la que el Fondo mantiene su cuenta corriente, cumplía con lo indicado anteriormente.

La rentabilidad media de la cuenta corriente mantenida por el Fondo en Banco Santander, S.A., durante el ejercicio 2022, ha sido del 2,046% anual (0,00% en el ejercicio 2021). Durante el ejercicio 2022 se ha devengado intereses por importe de 51 miles de euros, que figuran registrados en el epígrafe "Intereses y rendimientos asimilados – Otros activos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancia, de los cuáles 17 miles de euros, registrados en el epígrafe "Ajustes por periodificaciones – Otros" del balance al 31 de diciembre de 2022 (al no haber existido importe devengado en este concepto durante el ejercicio 2021, tampoco existía importe pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2021).

Fondo de Reserva

El Fondo de Reserva se dotará inicialmente con cargo al préstamo subordinado (véase Nota 8). El importe inicial del Fondo de Reserva fue de 10.350 miles de euros, equivalente al 1,15% del saldo inicial de las participaciones hipotecarias, pudiendo decrecer trimestralmente en cada fecha de pago una vez alcance el 2,30% del saldo vivo de dichas participaciones, manteniéndose constante por un importe del 0,4% y 0,7% del importe inicial de los activos titulizados, en caso de que el saldo vivo de los activos titulizados con morosidad igual o superior a 90 días sea inferior al 0,75% del saldo vivo de los mismos, o cuando permanezcan entre el 0,75% y el 1,25% respectivamente.

Destino:

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

Rentabilidad:

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

El importe del Fondo de Reserva dotado y requerido en cada una de las fechas de pago durante el ejercicio 2022 y 2021, así como el saldo de la cuenta de tesorería en cada una de esas fechas, se muestran a continuación:

| | Miles de euros | | |
|---------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|------------------------------------------|
| | Fondo de Reserva requerido | Fondo de Reserva dotado | Saldo de Tesorería en cada fecha de pago |
| Saldos al 31 de diciembre de 2021 | 10.350 | 10.350 | |
| Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.03.22 | 10.350 | 10.350 | |
| Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.06.22 | 10.350 | 10.350 | |
| Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.09.22 | 10.350 | 10.350 | |
| Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.12.22 | 10.350 | 10.350 | |
| Saldos al 31 de diciembre de 2022 | 10.350 | 10.350 | 11.022 |

| | Miles de euros | | |
|---------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|------------------------------------------|
| | Fondo de Reserva requerido | Fondo de Reserva dotado | Saldo de Tesorería en cada fecha de pago |
| Saldos al 1 de enero de 2021 | 10.350 | 10.350 | 10.673 |
| Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.03.21 | 10.350 | 10.350 | 10.351 |
| Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.06.21 | 10.350 | 10.350 | 10.351 |
| Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.09.21 | 10.350 | 10.350 | 10.351 |
| Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.12.21 | 10.350 | 10.350 | 10.351 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2021 | 10.350 | 10.350 | 10.771 |

7. Obligaciones y otros valores negociables

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

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

El movimiento que se ha producido en el saldo de los Bonos de Titulización de Activos durante los ejercicios 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

| | Miles de euros | | | | | | | |
|------------------------------------------|----------------|------------------|--------------|------------------|---------------|------------------|----------------|------------------|
| | Serie A | | Serie B | | Serie C | | Total | |
| | Pasivo no | Pasivo Corriente | Pasivo no | Pasivo Corriente | Pasivo no | Pasivo Corriente | Pasivo no | Pasivo Corriente |
| Saldos al 1 de enero de 2020 | 131.629 | 22.307 | 9.000 | - | 23.800 | - | 164.429 | 22.307 |
| Amortización 16.03.2021 | - | (8.995) | - | - | - | - | - | (8.995) |
| Amortización 15.06.2021 | - | (5.418) | - | - | - | - | - | (5.418) |
| Amortización 15.09.2021 | - | (5.103) | - | - | - | - | - | (5.103) |
| Amortización 15.12.2021 | - | (4.952) | - | - | - | - | - | (4.952) |
| Trasposos | (22.566) | 22.566 | - | - | - | - | (22.566) | 22.566 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2021 | 109.063 | 20.405 | 9.000 | - | 23.800 | - | 141.863 | 20.405 |
| Amortización 15.03.2022 | - | (5.659) | - | - | - | - | - | (5.659) |
| Amortización 15.06.2022 | - | (6.351) | - | - | - | - | - | (6.351) |
| Amortización 15.09.2022 | - | (6.595) | - | - | - | - | - | (6.595) |
| Amortización 15.12.2022 | - | (5.632) | - | - | - | - | - | (5.632) |
| Trasposos | (22.275) | 22.275 | - | - | - | - | (22.275) | 22.275 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2022 | 86.788 | 18.443 | 9.000 | - | 23.800 | - | 119.588 | 18.443 |

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

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

1. Cuando, de acuerdo con lo previsto en la Ley 5/2015 y en la Escritura de Constitución, el saldo vivo pendiente de los activos titulizados sea inferior al 10% del saldo inicial;
2. Cuando no se confirme la calificación provisional como definitiva de los bonos antes del Período de Suscripción.
3. Cuando por razón de una modificación en la normativa vigente o de la concurrencia de circunstancias excepcionales, se produjera, a juicio de la Sociedad Gestora, una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo.
4. En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra o su autorización fuera revocada y no designase nueva sociedad gestora en un plazo de cuatro meses.
5. Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los bonos o se prevea que se va a producir.

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

1. Hasta la primera fecha de pago (excluida) en la que el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B sea igual o mayor al 2% del saldo pendiente de pago del total de la emisión, los fondos disponibles para la amortización de los bonos serán utilizados en su totalidad para la amortización de los bonos de la serie A.
2. En la fecha de pago en que la relación anterior sea igual o mayor al 2%, los fondos disponibles para la amortización de los bonos se aplicarán a la amortización de ambas series A y B, proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que dicha relación entre los saldos pendientes de pago de los bonos de las series B y del total de la emisión se mantenga en el 2%.

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

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

- Que el saldo vivo a que asciendan los activos titulizados con morosidad igual o superior a noventa días en la fecha de determinación anterior a la fecha de pago en curso sea igual o superior al 2% del saldo vivo de dichos activos titulizados a esa fecha.
- Que exista un déficit de amortización superior al 100% del importe de los bonos de la serie C.
- Que el importe disponible del Fondo de Reserva fuese inferior al importe mínimo requerido.
- Que el saldo vivo de los activos titulizados pendientes de amortización sea inferior al 10% del saldo vivo inicial.

El desglose por vencimientos previstos de las series de Bonos, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, teniendo en cuenta el calendario de amortización de las operaciones y las amortizaciones anticipadas estimadas se muestra a continuación:

| | Miles de euros | | | | | | Total |
|-----------|----------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|----------------|---------|
| | Hasta 1 año | Entre 1 y 2 años | Entre 2 y 3 años | Entre 3 y 5 años | Entre 5 y 10 años | Más de 10 años | |
| Principal | 18.443 | 16.730 | 14.608 | 88.250 | - | - | 138.031 |

| | 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 | |
| Principal | 20.405 | 18.763 | 17.056 | 106.044 | - | - | 162.268 |

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 2022, ha sido del 2,39% (0,00% durante el ejercicio 2021), siendo el tipo de interés máximo el 2,56% y el mínimo el 2,20% (0,00% y 0,00% respectivamente durante el ejercicio 2021). Durante el ejercicio 2022 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización por importe de 621 miles de euros (13 miles de euros en el ejercicio 2021), de los que al 31 de diciembre de 2022 existe un saldo pendiente de pago por importe de 149 (0 miles de euros al 31 de diciembre de 2021), registrado en el epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables - Intereses y gastos devengados no vencidos" del pasivo del balance.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han producido impagos de principal ni de intereses de los Bonos de Titulización de Activos.

8. Deudas con entidades de crédito

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

El préstamo subordinado está destinado a:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulación hipotecaria.
2. Financiar parcialmente la adquisición de las participaciones hipotecarias.
3. Cubrir una cantidad igual a la diferencia que se generará entre los intereses de los activos titulizados que se cobrarán durante el primer periodo (desde la fecha de desembolso hasta la fecha de vencimiento de las cuatro primeras cuotas de los activos titulizados) y los intereses de los bonos a pagar en la primera fecha de pago.
4. Dotar el Fondo de Reserva (véase Nota 6).

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el importe de dicho préstamo subordinado asciende a 10.350 miles de euros en ambos ejercicios, registrado en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito – Préstamo subordinado” del pasivo no corriente del balance. En los ejercicios 2022 y 2021 no se han producido amortizaciones de los préstamos subordinados.

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

Durante el ejercicio 2022 se han devengado intereses de dichos préstamos por importe de 62 miles de euros (0 miles de euros durante el ejercicio 2021), encontrándose importes pendientes de pago al 31 de diciembre de 2022 un importe de 12 miles de euros (0 miles al 31 de diciembre de 2021) estando registrados en el epígrafe de “Deudas con Entidades de Crédito – Intereses y gastos devengados no vencidos” del pasivo del balance.

9. Ajustes por periodificaciones de pasivo

La composición del saldo de este epígrafe del pasivo del balance al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

| | Miles de euros | |
|-----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| | 2022 | 2021 |
| Comisiones | 4.876 | 10.665 |
| Sociedad Gestora | 1 | 2 |
| Administrador | 1 | 1 |
| Agente financiero | - | - |
| Variable | 4.874 | 10.662 |
| Corrección de valor por repercusión de pérdidas (*) | - | - |
| Otras comisiones | - | - |
| Otros | 10 | 6 |
| Saldo al cierre del ejercicio | 4.886 | 10.671 |

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

Durante los ejercicios 2022 y 2021, el movimiento que se ha producido en el saldo de este epígrafe, sin considerar el saldo de la cuenta "Otros", tanto por devengo como por pagos realizados, ha sido el siguiente:

| | Miles de euros | | | | |
|-----------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------|
| | Comisión Sociedad Gestora | Comisión Administración | Comisión Agente Financiero | Comisión Variable | Repercusión de pérdidas |
| Saldos al 1 de enero de 2021 | 2 | 1 | - | 13.922 | - |
| Importes devengados durante el ejercicio 2021 | 41 | 24 | - | 2.430 | - |
| Pagos realizados el 16.03.2021 | (10) | (6) | - | (965) | - |
| Pagos realizados el 15.06.2021 | (10) | (6) | - | (994) | - |
| Pagos realizados el 15.09.2021 | (10) | (6) | - | (1.019) | - |
| Pagos realizados el 15.12.2021 | (11) | (6) | - | (2.712) | - |
| Saldos al 31 de diciembre de 2021 | 2 | 1 | - | 10.662 | - |
| Importes devengados durante el ejercicio 2022 | 43 | 24 | - | 7.830 | - |
| Pagos realizados el 16.03.2022 | (11) | (6) | - | (8.994) | - |
| Pagos realizados el 15.06.2022 | (11) | (6) | - | (3.679) | - |
| Pagos realizados el 15.09.2022 | (11) | (6) | - | (193) | - |
| Pagos realizados el 15.12.2022 | (11) | (6) | - | (752) | - |
| Saldos al 31 de diciembre de 2022 | 1 | 1 | - | 4.874 | - |

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

- Comisión variable / Margen de intermediación financiera

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

La remuneración a la Entidad Cedente consiste en el pago de una remuneración variable y subordinada (el "Margen de intermediación Financiera") que se determinará y devengará al vencimiento de cada periodo trimestral que comprenderá, los tres meses naturales anteriores a cada Fecha de Pago, en una cuantía igual a la diferencia positiva, si la hubiere, entre los ingresos y gastos, incluidas las pérdidas de ejercicios anteriores si las hubiere, devengados por el Fondo de acuerdo con su contabilidad y previos al cierre de cada periodo trimestral.

- Comisión de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora percibirá una comisión de gestión, que se devengará y liquidará trimestralmente por periodos vencidos en cada fecha de pago, igual a un importe correspondiente al 0,023% anual calculado sobre el saldo de bonos de titulización pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos con un mínimo de 34 miles de euros anuales.

- Comisión del Administrador de los Activos titulizados

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

10. Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe “Otros gastos de explotación – Servicios exteriores – Servicios de profesionales independientes” de las cuentas de pérdidas y ganancias incluye 7 miles de euros satisfechos por el Fondo en concepto de auditoría de sus cuentas anuales del ejercicio 2022 (7 miles de euros en el ejercicio 2021), 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 2022 y 2021, el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales. Asimismo, durante el ejercicio 2022 y 2021, 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 2022 como los pagos realizados a dichos proveedores durante el ejercicio 2022 y 2021 cumplen o han cumplido con los límites legales de aplazamiento.

11. Situación fiscal

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

Según se indica en la Nota 3.h, en los ejercicios 2022 y 2021 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no ha procedido liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios.

12. Gestión del riesgo

Los mayores requerimientos de información y transparencia a los mercados y los últimos desarrollos normativos han anticipado la necesidad de disponer de sistemas de gestión de información que permitan analizar y anticipar cualquier problemática en relación con la calidad de las carteras.

La función de gestión de riesgos se realiza por la Sociedad Gestora. Para ello dispone de información remitida con una periodicidad mensual por parte de la Entidad Cedente, lo que le reporta información exhaustiva de cara al seguimiento de las carteras de activos titulizados.

La invasión de Ucrania por parte de Rusia está provocando, entre otros efectos, una variación del precio de determinadas materias primas y del coste de la energía, así como el mantenimiento de sanciones, embargos y restricciones hacia Rusia que afectan a la economía en general y a las empresas con operaciones con y en Rusia, específicamente. La medida en la que este conflicto bélico impacte en la cartera de inversiones de la Sociedad dependerá del desarrollo de acontecimientos futuros que no se pueden predecir fiablemente a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

El Fondo está expuesto a diversos riesgos que se detallan a continuación:

1. Riesgo de Crédito

Surge por la posibilidad de morosidad o incumplimiento por parte de los deudores de sus obligaciones financieras en los préstamos que conforman la cartera titulizada. Los titulares de los bonos emitidos con cargo al Fondo corren con el riesgo de impago de los préstamos agrupados en el mismo.

No obstante lo anterior, el Fondo dispone de mecanismos minimizadores de este riesgo como es el Fondo de Reserva descrito en el apartado C del Informe de Gestión, constituido para hacer frente a posibles impagos de los deudores y las dotaciones de provisiones que realiza el Fondo se realizan en virtud de la experiencia de impago de los deudores y siguiendo unos calendarios establecidos, todo ello según la normativa vigente del Banco de España.

La información relativa a la morosidad y al importe pendiente de los activos titulizados del Fondo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta en los cuadros A y D, respectivamente, del estado S.05.1 del Anexo. Asimismo, la información relativa al Fondo de Reserva al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta en el cuadro A del estado S.05.3 del Anexo

2. Riesgo de liquidez

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

El Fondo dispone de un Fondo de Reserva descrito en el apartado C del Informe de Gestión, que se aplica, en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el orden de prelación de pagos establecida.

La información relativa al principal e intereses de los Bonos de titulización emitidos por el Fondo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta en los cuadros A y B, respectivamente, del estado S.05.2 del Anexo. Asimismo, la información relativa al Fondo de Reserva al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta en el cuadro A del estado S.05.3 del Anexo.

3. Riesgo de Mercado (riesgo de tipo de interés)

Este riesgo incluye el resultante de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos del Fondo. Es decir, que parte de los préstamos de la cartera titulizada se encuentran sujetos a tipos de interés y a periodos de revisión y liquidación diferentes al tipo de interés variable que se aplica a los bonos emitidos.

La información relativa a los tipos de interés de los activos y pasivos del Fondo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta, respectivamente, en el cuadro E del estado S.05.1 y en el cuadro B del estado S.05.2 del Anexo.

4. Riesgo de Concentración

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

No existen riesgos relevantes de los Activos titulizados por concentración geográfica, concentraciones por saldo vivo por Deudor, concentración por sector de actividad o antigüedad de los préstamos.

La distribución geográfica según la región o comunidad donde se ubica el inmueble objeto de la garantía hipotecaria a 31 de diciembre de 2022 se presenta en el cuadro F del estado S.05.1 del Anexo.

13. Liquidaciones intermedias

A continuación, se detallan los cobros y pagos realizados por el Fondo durante el ejercicio 2022 y 2021:

| Liquidación de cobros y pagos del período | En miles de euros | | | |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-----------|----------|-----------|
| | Real | | | |
| | 2022 | | 2021 | |
| | Período | Acumulado | Período | Acumulado |
| Activos Titulizados clasificados en el Activo: | | | | |
| Cobros por amortizaciones ordinarias | 10.632 | 647.746 | 10.485 | 637.114 |
| Cobros por amortizaciones anticipadas | 16.141 | 95.231 | 14.324 | 79.090 |
| Cobros por intereses ordinarios | 2.701 | 77.288 | 2.774 | 74.587 |
| Cobros por intereses previamente impagados | - | - | - | - |
| Cobros por amortizaciones previamente impagadas | - | - | - | - |
| Cobros por amortización de activos fallidos | - | 123 | - | 123 |
| Otros cobros en especie | - | - | - | - |
| Otros cobros en efectivo | 9.249 | 26.510 | 2.780 | 17.261 |
| Series emitidas clasificadas en el Pasivo: | | | | |
| Pagos por amortización ordinaria (Serie A) | (24.236) | (761.970) | (24.468) | (737.733) |
| Pagos por amortización ordinaria (Serie B) | - | - | - | - |
| Pagos por amortización ordinaria (Serie C) | - | - | - | - |
| Pagos por intereses ordinarios (Serie A) | - | (98.406) | - | (98.406) |
| Pagos por intereses ordinarios (Serie B) | - | (1.910) | - | (1.910) |
| Pagos por intereses ordinarios (Serie C) | (472) | (5.677) | (13) | (5.204) |
| Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie A) | - | - | - | - |
| Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie B) | - | - | - | - |
| Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie C) | - | - | - | - |
| Pagos por amortización previamente impagada (Serie A) | - | - | - | - |
| Pagos por amortización previamente impagada (Serie B) | - | - | - | - |
| Pagos por amortización previamente impagada (Serie C) | - | - | - | - |
| Pagos por intereses previamente impagados (Serie A) | - | - | - | - |
| Pagos por intereses previamente impagados (Serie B) | - | - | - | - |
| Pagos por intereses previamente impagados (Serie C) | - | - | - | - |
| Pagos por amortización de préstamos subordinados | - | (58.404) | - | (58.404) |
| Pagos por intereses de préstamos subordinados | (49) | (1.595) | - | (1.546) |
| Otros pagos del período | (13.713) | (65.523) | (5.782) | (51.810) |

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

| | Tasas e Hipótesis | |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Situación Actual | Situación Inicial |
| Activos: | | |
| Tipo de interés medio de la cartera | 2,26% | 2,24% |
| Tasa de amortización anticipada (hipótesis) | 6,53% | 7,65% |
| Tasa de fallidos (hipótesis) | 025% | 0,23% |
| Tasa de recuperación de fallidos (hipótesis) | 0,00% | 0,00% |
| Tasa de morosidad (hipótesis) | 8,77% | 7,91% |
| Loan to value medio | 39,09 | 46,74 |
| Vida media de los activos | 12,98 | 18,11 |
| Fecha de liquidación anticipada del Fondo (hipótesis) | 15/03/2026 | 15/03/2024 |

A continuación, se desglosan los Informes de pagos publicados por el fondo durante el ejercicio 2022 (importes en euros):

| APLICACIÓN - 2022 | 15/03/2022 | 15/06/2022 | 15/09/2022 | 15/12/2022 |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| GASTOS CORRIENTES | 108,90 | 10.530,63 | 16.220,67 | 290,40 |
| COMISIÓN SGFT | 10.854,50 | 10.854,50 | 10.854,50 | 10.854,50 |
| INTERESES DE B.T.H. SERIE A | - | - | - | 322.251,52 |
| INTERESES DE B.T.H. SERIE B | - | - | 0,00 | 28.892,70 |
| INTERESES DE B.T.H. SERIE C | - | 5959,52 | 19.401,76 | 96.256,72 |
| AMORTIZACIÓN B.T.H. SERIE A | 5.659.433,92 | 6.351.112,64 | 6.595.316,16 | 5.630.729,60 |
| INTERESES PTO SUBORD. SANTANDER | - | 634,80 | 3.557,53 | 20.275,95 |
| INTERESES PTO SUBORD. UCB | - | 634,80 | 3.557,53 | 20.275,95 |
| COMISIÓN ADMINISTRACIÓN | 6.000,00 | 6.000,00 | 6.000,00 | 6.000,00 |
| COMISIÓN VARIABLE | 8.993.774,07 | 3.679.405,71 | 193.149,00 | 751.399,87 |

A continuación, se desglosan los Informes de pagos publicados por el fondo durante el ejercicio 2021 (importes en euros):

| APLICACIÓN - 2021 | 16/03/2021 | 15/06/2021 | 15/09/2021 | 15/12/2021 |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| GASTOS CORRIENTES | 1014,19 | 9.922,92 | 181,50 | 15306 |
| COMISIÓN SGFT | 10.360,04 | 10.225,50 | 10.225,50 | 10.225,50 |
| INTERESES DE B.T.H. SERIE A | - | - | - | - |
| INTERESES DE B.T.H. SERIE B | - | - | - | - |
| INTERESES DE B.T.H. SERIE C | 3.391,50 | 3.527,16 | 3.163,02 | 3.370,08 |
| AMORTIZACIÓN B.T.H. SERIE A | 8.995.118,72 | 5.418.092,16 | 5.103.385,28 | 4.952.058,88 |
| INTERESES PTO SUBORD. SANTANDER | 90,56 | 105,8 | 26,45 | 78,49 |
| INTERESES PTO SUBORD. UCB | 90,56 | 105,8 | 26,45 | 78,49 |
| COMISIÓN ADMINISTRACIÓN | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 |
| COMISIÓN VARIABLE | 964.677,49 | 994.461,66 | 1.019.164 | 2.712.069,91 |

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA UCI 12
INFORME DE GESTIÓN

Correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros salvo mención contraria)

A) EVOLUCIÓN DEL FONDO
1.- DERECHOS DE CRÉDITO (DC's)

| DERECHOS DE CRÉDITO | A LA EMISIÓN | SITUACIÓN ACTUAL |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Número de préstamos: | 7.886 | 2.426 |
| Saldo pendiente de amortizar DC's: | 900.000.006,57 € | 142.177.000,00 € |
| Importes unitarios DC'S vivos: | 114.126,30 € | 58.605,52 € |
| Tipo de interés: | 3,93% | 2,26% |

1.1. Movimientos de la cartera

El movimiento de la cartera de Derechos de Crédito es el siguiente:

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

1.2. Morosidad

| Total Impagados | Nº de activos | Importe impagado | | | | Principal pendiente no vencido | Otros importes | Deuda Total |
|-----------------|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|------------------|--------------------------------|----------------|-------------------|
| | | Principal pendiente vencido | Intereses devengados en contabilidad | Intereses interrumpidos en contabilidad | Total | | | |
| Hasta 1 mes | 95 | 30.000 | 9.000 | | 39.000 | 18.177.000 | | 18.216.000 |
| De 1 a 3 meses | 47 | 40.000 | 10.000 | | 50.000 | 3.665.000 | | 3.715.000 |
| De 3 a 6 meses | 22 | 23.000 | 8.000 | 29.000 | 60.000 | 1.131.000 | | 1.191.000 |
| De 6 a 9 meses | 32 | 35.000 | 12.000 | 27.000 | 74.000 | 1.213.000 | | 1.287.000 |
| De 9 a 12 meses | 39 | 94.000 | 34.000 | 55.000 | 183.000 | 2.073.000 | | 2.256.000 |
| Más de 12 años | 191 | 5.114.000 | 329.000 | 157.000 | 5.600.000 | 2.782.000 | | 8.382.000 |
| Total | 426 | 5.336.000 | 402.000 | 268.000 | 6.006.000 | 29.041.000 | 0 | 35.047.000 |

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

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

La vida media de los Bonos a 31/12/2022 es la siguiente:

| Bonos | Vida media |
|---------|------------|
| SERIE A | 2,44 |
| SERIE B | 3,25 |
| SERIE C | 3,25 |

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a EURIBOR a tres meses, más un margen del 0,15% para los Bonos de la Serie A, del 0,27% para los Bonos de la Serie B y del 0,60% para los Bonos de la Serie C, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Siendo de aplicación durante el ejercicio 2022 los siguientes tipos de interés:

| BONOS | Diciembre 2022 | | Septiembre 2022 | | Junio 2022 | | Marzo 2022 | |
|---------|----------------|--------|-----------------|--------|------------|--------|------------|--------|
| | Int. Nom. | TAE | Int. Nom. | TAE | Int. Nom. | TAE | Int. Nom. | TAE |
| SERIE A | 1,150% | 1,155% | 0,000% | 0,000% | 0,000% | 0,000% | 0,000% | 0,000% |
| SERIE B | 1,270% | 1,276% | 0,000% | 0,000% | 0,000% | 0,000% | 0,000% | 0,000% |
| SERIE C | 1,600% | 1,610% | 0,319% | 0,319% | 0,098% | 0,098% | 0,000% | 0,000% |

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

| BONOS | Diciembre 2022 | | Septiembre 2022 | | Junio 2022 | | Marzo 2022 | |
|---------|----------------|--------------|-----------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|
| | Intereses | Amortización | Intereses | Amortización | Intereses | Amortización | Intereses | Amortización |
| SERIE A | 322.251,52 | 5.630.729,60 | 0,00 | 6.595.316,16 | 0,00 | 6.351.112,64 | 0,00 | 5.659.433,92 |
| SERIE B | 28.892,70 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| SERIE C | 96.256,72 | 0,00 | 19.401,76 | 0,00 | 5.959,52 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Las calificaciones de cada una de las series de los Bonos a 31 de diciembre de 2022 son:

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

| Serie | Denominación serie | Situación actual | | | Situación cierre anual anterior | | | Situación inicial | | |
|--------------|--------------------|---------------------|------------------|---------------------|---------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| | | Nº Pasivos emitidos | Nominal Unitario | Principal pendiente | Nº Pasivos emitidos | Nominal Unitario | Principal pendiente | Nº Pasivos emitidos | Nominal Unitario | Principal pendiente |
| ES0338147004 | B.T.H'S SERIE A | 8.672 | 12.000 | 105.231.000 | 8.672 | 15.000 | 129.468.000 | 8.672 | 100.000 | 867.200.000 |
| ES0338147012 | B.T.H'S SERIE B | 90 | 100.000 | 9.000.000 | 90 | 100.000 | 9.000.000 | 90 | 100.000 | 9.000.000 |
| ES0338147020 | B.T.H'S SERIE C | 238 | 100.000 | 23.800.000 | 238 | 100.000 | 23.800.000 | 238 | 100.000 | 23.800.000 |
| Total | | 9.000 | | 138.031.000 | 9.000 | | 162.268.000 | 9.000 | | 900.000.000 |

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

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

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

C) MECANISMOS DE COBERTURA DE RIESGOS.

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

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

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

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

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

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

D) PERSPECTIVAS DE FUTURO.

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente los Participaciones Hipotecarias que agrupa. Así mismo de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución, el Fondo puede liquidarse anticipadamente cuando el importe del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del Saldo Vivo inicial, siempre y cuando puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad todas y cada una de las obligaciones de pago derivadas de los Bonos emitidos. En todo caso, la extinción del Fondo se producirá en la Fecha de Vencimiento Legal (15 de junio de 2042).

Durante el ejercicio 2022, se espera un crecimiento de la economía española entorno al 4,6%. Para el próximo ejercicio 2023, los expertos calculan crecimientos de alrededor del 1,2%, debido a que el consumo empieza a sufrir una desaceleración por culpa de la inflación, la incertidumbre y la menor creación de empleo. La actividad procederá de la demanda nacional.

En términos medios, el IPC general se incrementó un 8,46% en 2022. La previsión para la tasa media anual de 2023 se sitúa en el 4%.

Por último, los tipos de interés seguirán subiendo, aunque a un menor ritmo.

Vida media y amortización final de los Bonos de cada Serie estimadas al 31.12.2022 según diferentes hipótesis de tasas de amortización anticipada de los Derechos de Crédito:

| TACP | 5% | 6,53% | 8% |
|----------------------|----------|----------|----------|
| Bonos Serie A | | | |
| Vida media (años) | 3,61 | 2,44 | 1,11 |
| Vencimiento final | junio-28 | marzo-26 | marzo-24 |
| Bonos Serie B | | | |
| Vida media (años) | 5,50 | 3,25 | 1,25 |
| Vencimiento final | junio-28 | marzo-26 | marzo-24 |
| Bonos Serie C | | | |
| Vida media (años) | 5,50 | 3,25 | 1,25 |
| Vencimiento final | junio-28 | marzo-26 | marzo-24 |

E) PRELACIÓN DE PAGOS.

A continuación, detallamos los pagos realizados en las cuatro fechas de pago (marzo, junio, septiembre y diciembre) de 2022 del Fondo:

| | Diciembre 2022 | Septiembre 2022 | Junio 2022 | Marzo 2022 |
|----------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| GASTOS ORDINARIOS | 290,40 | 16.220,67 | 10.530,63 | 108,90 |
| COMISIÓN S.G.F.T. | 10.854,50 | 10.854,50 | 10.854,50 | 10.854,50 |
| INTERESES B.T.H'S SERIE A | 322.251,52 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| INTERESES B.T.H'S SERIE B | 28.892,70 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| INTERESES B.T.H'S SERIE C | 96.256,72 | 19.401,76 | 5.959,52 | 0,00 |
| FONDOS DISPONIBLES AMORTIZACIÓN A | 5.630.729,60 | 6.595.316,16 | 6.351.112,64 | 5.659.433,92 |
| INTERESES PRÉST. SUBORDINADO SANTANDER | 20.275,95 | 3.557,53 | 634,80 | 0,00 |
| INTERESES PRÉSTAMO SUBORDINADO UCB | 20.275,95 | 3.557,53 | 634,80 | 0,00 |
| COMISIÓN ADMINISTRACIÓN | 6.000,00 | 6.000,00 | 6.000,00 | 6.000,00 |
| COMISIÓN VARIABLE | 751.399,87 | 193.148,52 | 3.679.405,71 | 8.993.774,07 |
| TOTAL | 6.887.227,21 | 6.848.056,67 | 10.065.132,60 | 14.670.171,39 |

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

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la memoria.

G) HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2022, y hasta la formulación de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho significativo no descrito en las restantes notas de esta memoria que tenga un efecto significativo en estas cuentas anuales.

Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12

Denominación del compartimento:

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

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2022

Entidades cedentes de los activos titulizados:

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO A

| Ratios (%) | Situación actual 31/12/2022 | | | | | | | | Situación cierre anual anterior 31/12/2021 | | | | | | | | Hipótesis Iniciales folleto/escritura | | | | | | | |
|----------------------------------------------|-----------------------------|------|-----------------|------|-------------------------------|--|---------------------------------|------|--------------------------------------------|------|-----------------|------|-------------------------------|--|---------------------------------|------|---------------------------------------|------|-----------------|--|-------------------------------|--|---------------------------------|--|
| | Tasa de activos dudosos | | Tasa de fallido | | Tasa de recuperación fallidos | | Tasa de amortización anticipada | | Tasa de activos dudosos | | Tasa de fallido | | Tasa de recuperación fallidos | | Tasa de amortización anticipada | | Tasa de activos dudosos | | Tasa de fallido | | Tasa de recuperación fallidos | | Tasa de amortización anticipada | |
| Participaciones hipotecarias | 0380 | 8,77 | 0400 | 0,25 | 0420 | | 0440 | 6,53 | 1380 | 7,26 | 1400 | 0,42 | 1420 | | 1440 | 6,39 | 2380 | 0,60 | 2400 | | 2420 | | 2440 | |
| Certificados de transmisión de hipoteca | 0381 | | 0401 | | 0421 | | 0441 | | 1381 | | 1401 | | 1421 | | 1441 | | 2381 | | 2401 | | 2421 | | 2441 | |
| Préstamos hipotecarios | 0382 | | 0402 | | 0422 | | 0442 | | 1382 | | 1402 | | 1422 | | 1442 | | 2382 | | 2402 | | 2422 | | 2442 | |
| Cédulas hipotecarias | 0383 | | 0403 | | 0423 | | 0443 | | 1383 | | 1403 | | 1423 | | 1443 | | 2383 | | 2403 | | 2423 | | 2443 | |
| Préstamos a promotores | 0384 | | 0404 | | 0424 | | 0444 | | 1384 | | 1404 | | 1424 | | 1444 | | 2384 | | 2404 | | 2424 | | 2444 | |
| Préstamos a PYMES | 0385 | | 0405 | | 0425 | | 0445 | | 1385 | | 1405 | | 1425 | | 1445 | | 2385 | | 2405 | | 2425 | | 2445 | |
| Préstamos a empresas | 0386 | | 0406 | | 0426 | | 0446 | | 1386 | | 1406 | | 1426 | | 1446 | | 2386 | | 2406 | | 2426 | | 2446 | |
| Préstamos corporativos | 0387 | | 0407 | | 0427 | | 0447 | | 1387 | | 1407 | | 1427 | | 1447 | | 2387 | | 2407 | | 2427 | | 2447 | |
| Cédulas territoriales | 0388 | | 0408 | | 0428 | | 0448 | | 1388 | | 1408 | | 1428 | | 1448 | | 2388 | | 2408 | | 2428 | | 2448 | |
| Bonos de tesorería | 0389 | | 0409 | | 0429 | | 0449 | | 1389 | | 1409 | | 1429 | | 1449 | | 2389 | | 2409 | | 2429 | | 2449 | |
| Deuda subordinada | 0390 | | 0410 | | 0430 | | 0450 | | 1390 | | 1410 | | 1430 | | 1450 | | 2390 | | 2410 | | 2430 | | 2450 | |
| Créditos AAPP | 0391 | | 0411 | | 0431 | | 0451 | | 1391 | | 1411 | | 1431 | | 1451 | | 2391 | | 2411 | | 2431 | | 2451 | |
| Préstamos consumo | 0392 | | 0412 | | 0432 | | 0452 | | 1392 | | 1412 | | 1432 | | 1452 | | 2392 | | 2412 | | 2432 | | 2452 | |
| Préstamos automoción | 0393 | | 0413 | | 0433 | | 0453 | | 1393 | | 1413 | | 1433 | | 1453 | | 2393 | | 2413 | | 2433 | | 2453 | |
| Cuotas de arrendamiento financiero (leasing) | 0394 | | 0414 | | 0434 | | 0454 | | 1394 | | 1414 | | 1434 | | 1454 | | 2394 | | 2414 | | 2434 | | 2454 | |
| Cuentas a cobrar | 0395 | | 0415 | | 0435 | | 0455 | | 1395 | | 1415 | | 1435 | | 1455 | | 2395 | | 2415 | | 2435 | | 2455 | |
| Derechos de crédito futuros | 0396 | | 0416 | | 0436 | | 0456 | | 1396 | | 1416 | | 1436 | | 1456 | | 2396 | | 2416 | | 2436 | | 2456 | |
| Bonos de titulación | 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: F.T.H. U.C.I. 12 |
| Denominación del compartimento: |
| Denominación de la gestora: Santander de Titulacion S.G.F.T., S.A |
| Estados agregados: NO |
| Fecha: 31/12/2022 |
| Entidades cedentes de los activos titulizados: |

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO B

| Total Impagados (miles de euros) | Nº de activos | | Importe Impagado | | | | | | | | Principal pendiente no vencido | | Otros Importes | | Deuda Total | |
|----------------------------------|---------------|---------------|-----------------------------|--------------|--------------------------------------|------------|-----------------------------------------|------------|-------------|--------------|--------------------------------|---------------|----------------|----------|-------------|---------------|
| | | | Principal pendiente vencido | | Intereses devengados en contabilidad | | Intereses Interrumpidos en contabilidad | | Total | | | | | | | |
| Hasta 1 mes | 0460 | 95,00 | 0467 | 30 | 0474 | 9 | 0481 | | 0488 | 39 | 0495 | 18.177 | 0502 | | 0509 | 18.216 |
| De 1 a 3 meses | 0461 | 47,00 | 0468 | 40 | 0475 | 10 | 0482 | | 0489 | 50 | 0496 | 3.665 | 0503 | | 0510 | 3.715 |
| De 3 a 6 meses | 0462 | 22,00 | 0469 | 23 | 0476 | 8 | 0483 | 29 | 0490 | 60 | 0497 | 1.131 | 0504 | | 0511 | 1.191 |
| De 6 a 9 meses | 0463 | 32,00 | 0470 | 35 | 0477 | 12 | 0484 | 27 | 0491 | 74 | 0498 | 1.213 | 0505 | | 0512 | 1.287 |
| De 9 a 12 meses | 0464 | 39,00 | 0471 | 94 | 0478 | 34 | 0485 | 55 | 0492 | 183 | 0499 | 2.073 | 0506 | | 0513 | 2.256 |
| Más de 12 meses | 0465 | 191,00 | 0472 | 5.114 | 0479 | 329 | 0486 | 157 | 0493 | 5.600 | 0500 | 2.782 | 0507 | | 0514 | 8.382 |
| Total | 0466 | 426,00 | 0473 | 5.336 | 0480 | 402 | 0487 | 268 | 0494 | 6.006 | 0501 | 29.041 | 0508 | 0 | 1515 | 35.047 |

| 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 | 95,00 | 0522 | 30 | 0529 | 9 | 0536 | | 0543 | 39 | 0550 | 18.177 | 0557 | | 0564 | 18.216 | 0571 | 18.098 | 0578 | 17.685 | 0584 | 100,65 |
| De 1 a 3 meses | 0516 | 47,00 | 0523 | 40 | 0530 | 10 | 0537 | | 0544 | 50 | 0551 | 3.665 | 0558 | | 0565 | 3.715 | 0572 | 8.334 | 0579 | 8.334 | 0585 | 44,58 |
| De 3 a 6 meses | 0517 | 22,00 | 0524 | 23 | 0531 | 8 | 0538 | 29 | 0545 | 60 | 0552 | 1.131 | 0559 | | 0566 | 1.191 | 0573 | 5.059 | 0580 | 4.193 | 0586 | 23,54 |
| De 6 a 9 meses | 0518 | 32,00 | 0525 | 35 | 0532 | 12 | 0539 | 27 | 0546 | 74 | 0553 | 1.213 | 0560 | | 0567 | 1.287 | 0574 | 5.760 | 0581 | 5.424 | 0587 | 22,34 |
| De 9 a 12 meses | 0519 | 39,00 | 0526 | 94 | 0533 | 34 | 0540 | 55 | 0547 | 183 | 0554 | 2.073 | 0561 | | 0568 | 2.256 | 0575 | 9.817 | 0582 | 8.963 | 0588 | 22,98 |
| Más de 12 meses | 0520 | 191,00 | 0527 | 5.114 | 0534 | 329 | 0541 | 157 | 0548 | 5.600 | 0555 | 2.782 | 0562 | | 0569 | 8.382 | 0576 | 30.852 | 0583 | 29.902 | 0589 | 27,17 |
| Total | 0521 | 426,00 | 0528 | 5.336 | 0535 | 402 | 0542 | 268 | 0549 | 6.006 | 0556 | 29.041 | 0563 | 0 | 0570 | 35.047 | 0577 | 77.920 | | | 0590 | 44,98 |

| |
|----------------------------------------------------------------------------|
| S.05.1 |
| Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12 |
| Denominación del compartimento: |
| Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A |
| Estados agregados: NO |
| Fecha: 31/12/2022 |
| Entidades cedentes de los activos titulizados: |

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO C

| Vida residual de los activos titulizados (miles de euros) | Principal pendiente | | | | | |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------|--------------------------------------------|----------------|------------------------------|----------------|
| | Situación actual 31/12/2022 | | Situación cierre anual anterior 31/12/2021 | | Situación inicial 26/05/2005 | |
| Inferior a 1 año | 0600 | 399 | 1600 | 343 | 2600 | 116 |
| Entre 1 y 2 años | 0601 | 1.247 | 1601 | 262 | 2601 | 232 |
| Entre 2 y 3 años | 0602 | 362 | 1602 | 2.265 | 2602 | 396 |
| Entre 3 y 4 años | 0603 | 491 | 1603 | 489 | 2603 | 932 |
| Entre 4 y 5 años | 0604 | 327 | 1604 | 614 | 2604 | 812 |
| Entre 5 y 10 años | 0605 | 11.272 | 1605 | 13.328 | 2605 | 18.338 |
| Superior a 10 años | 0606 | 128.079 | 1606 | 151.950 | 2606 | 879.174 |
| Total | 0607 | 142.177 | 1607 | 169.251 | 2607 | 900.000 |
| Vida residual media ponderada (años) | 0608 | 12,98 | 1608 | 13,78 | 2608 | 28,00 |

| Antigüedad | Situación actual 31/12/2022 | | Situación cierre anual anterior 31/12/2021 | | Situación inicial 26/05/2005 | |
|-----------------------------------|-----------------------------|-------|--------------------------------------------|-------|------------------------------|------|
| Antigüedad media ponderada (años) | 0609 | 18,49 | 1609 | 17,49 | 2609 | 1,05 |

| |
|----------------------------------------------------------------------------|
| S.05.1 |
| Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12 |
| Denominación del compartimento: |
| Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A |
| Estados agregados: NO |
| Fecha: 31/12/2022 |
| Entidades cedentes de los activos titulizados: |

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO D

| Importe pendiente activos titulizados / Valor garantía (miles de euros) | Situación actual 31/12/2022 | | | | Situación cierre anual anterior 31/12/2021 | | | | Situación Inicial 26/05/2005 | | | |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|---------------------|----------------|--------------------------------------------|-----------------|---------------------|----------------|------------------------------|-----------------|---------------------|----------------|
| | Nº de activos vivos | | Principal pendiente | | Nº de activos vivos | | Principal pendiente | | Nº de activos vivos | | Principal pendiente | |
| 0% - 40% | 0620 | 1.711,00 | 0630 | 83.060 | 1620 | 1.637,00 | 1630 | 84.220 | 2620 | 1.376,00 | 2630 | 90.606 |
| 40% - 60% | 0621 | 630,00 | 0631 | 48.861 | 1621 | 865,00 | 1631 | 67.962 | 2621 | 2.057,00 | 2631 | 253.622 |
| 60% - 80% | 0622 | 83,00 | 0632 | 10.020 | 1622 | 136,00 | 1632 | 16.031 | 2622 | 4.453,00 | 2632 | 555.772 |
| 80% - 100% | 0623 | 2,00 | 0633 | 236 | 1623 | 6,00 | 1633 | 883 | 2623 | | 2633 | |
| 100% - 120% | 0624 | | 0634 | | 1624 | 1,00 | 1634 | 155 | 2624 | | 2634 | |
| 120% - 140% | 0625 | | 0635 | | 1625 | | 1635 | | 2625 | | 2635 | |
| 140% - 160% | 0626 | | 0636 | | 1626 | | 1636 | | 2626 | | 2636 | |
| superior al 160% | 0627 | | 0637 | | 1627 | | 1637 | | 2627 | | 2637 | |
| Total | 0628 | 2.426,00 | 0638 | 142.177 | 1628 | 2.645,00 | 1638 | 169.251 | 2628 | 7.886,00 | 2638 | 900.000 |
| Media ponderada (%) | 0639 | 39,09 | 0649 | | 1639 | 41,90 | 1649 | | 2639 | 64,00 | 2649 | |



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

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

| |
|----------------------------------------------------------------------------|
| S.05.1 |
| Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12 |
| Denominación del compartimento: |
| Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A |
| Estados agregados: NO |
| Fecha: 31/12/2022 |
| Entidades cedentes de los activos titulizados: |

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO E

| Tipos de Interés de los activos titulizados (%) | Situación actual 31/12/2022 | | Situación cierre anual anterior 31/12/2021 | | Situación Inicial 26/05/2005 | |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|------|-----------------------------------------------|------|------------------------------|------|
| | Tipo de interés medio ponderado | 0650 | 2,26 | 1650 | 1,56 | 2650 |
| Tipo de interés nominal máximo | 0651 | 4,92 | 1651 | 4,52 | 2651 | 9,75 |
| Tipo de interés nominal mínimo | 0652 | 0,00 | 1652 | 0,00 | 2652 | 2,50 |

| |
|---------------------------------------------------------------------|
| S.05.1 |
| Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12 |
| Denominación del compartimento: |
| Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A |
| Estados agregados: NO |
| Fecha: 31/12/2022 |
| Entidades cedentes de los activos titulizados: |

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO F

| Distribución geográfica activos titulizados (miles de euros) | Situación actual 31/12/2022 | | | | Situación cierre anual anterior 31/12/2021 | | | | Situación Inicial 26/05/2005 | | | |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|---------------------|----------------|--------------------------------------------|-----------------|---------------------|----------------|------------------------------|-----------------|---------------------|----------------|
| | Nº de activos vivos | | Principal pendiente | | Nº de activos vivos | | Principal pendiente | | Nº de activos vivos | | Principal pendiente | |
| Andalucía | 0660 | 585,00 | 0683 | 29.502 | 1660 | 653,00 | 1683 | 35.523 | 2660 | 2.122,00 | 2683 | 219.229 |
| Aragón | 0661 | 23,00 | 0684 | 1.351 | 1661 | 25,00 | 1684 | 1.482 | 2661 | 91,00 | 2684 | 9.461 |
| Asturias | 0662 | 112,00 | 0685 | 5.107 | 1662 | 122,00 | 1685 | 6.387 | 2662 | 301,00 | 2685 | 26.494 |
| Baleares | 0663 | 87,00 | 0686 | 6.503 | 1663 | 98,00 | 1686 | 8.034 | 2663 | 296,00 | 2686 | 40.771 |
| Canarias | 0664 | 234,00 | 0687 | 11.619 | 1664 | 246,00 | 1687 | 13.677 | 2664 | 717,00 | 2687 | 72.450 |
| Cantabria | 0665 | 32,00 | 0688 | 2.107 | 1665 | 34,00 | 1688 | 2.433 | 2665 | 85,00 | 2688 | 9.771 |
| Castilla-León | 0666 | 56,00 | 0689 | 2.487 | 1666 | 60,00 | 1689 | 2.936 | 2666 | 174,00 | 2689 | 16.358 |
| Castilla La Mancha | 0667 | 137,00 | 0690 | 8.437 | 1667 | 143,00 | 1690 | 9.452 | 2667 | 400,00 | 2690 | 48.599 |
| Cataluña | 0668 | 303,00 | 0691 | 20.028 | 1668 | 337,00 | 1691 | 24.683 | 2668 | 1.024,00 | 2691 | 136.754 |
| Ceuta | 0669 | | 0692 | | 1669 | | 1692 | | 2669 | | 2692 | |
| Extremadura | 0670 | 54,00 | 0693 | 1.776 | 1670 | 55,00 | 1693 | 1.932 | 2670 | 134,00 | 2693 | 8.826 |
| Galicia | 0671 | 135,00 | 0694 | 6.398 | 1671 | 144,00 | 1694 | 7.432 | 2671 | 362,00 | 2694 | 32.963 |
| Madrid | 0672 | 422,00 | 0695 | 32.974 | 1672 | 460,00 | 1695 | 38.880 | 2672 | 1.280,00 | 2695 | 183.355 |
| Melilla | 0673 | | 0696 | | 1673 | | 1696 | | 2673 | | 2696 | |
| Murcia | 0674 | 21,00 | 0697 | 1.258 | 1674 | 26,00 | 1697 | 1.606 | 2674 | 75,00 | 2697 | 7.534 |
| Navarra | 0675 | 10,00 | 0698 | 664 | 1675 | 11,00 | 1698 | 832 | 2675 | 30,00 | 2698 | 3.963 |
| La Rioja | 0676 | 12,00 | 0699 | 478 | 1676 | 12,00 | 1699 | 523 | 2676 | 21,00 | 2699 | 2.239 |
| Comunidad Valenciana | 0677 | 159,00 | 0700 | 8.423 | 1677 | 174,00 | 1700 | 10.050 | 2677 | 645,00 | 2700 | 65.032 |
| País Vasco | 0678 | 44,00 | 0701 | 3.065 | 1678 | 45,00 | 1701 | 3.389 | 2678 | 129,00 | 2701 | 16.201 |
| Total España | 0679 | 2.426,00 | 0702 | 142.177 | 1679 | 2.645,00 | 1702 | 169.251 | 2679 | 7.896,00 | 2702 | 900.000 |
| Otros países Unión Europea | 0680 | | 0703 | | 1680 | | 1703 | | 2680 | | 2703 | |
| Resto | 0681 | | 0704 | | 1681 | | 1704 | | 2681 | | 2704 | |
| Total general | 0682 | 2.426,00 | 0705 | 142.177 | 1682 | 2.645,00 | 1705 | 169.251 | 2682 | 7.896,00 | 2705 | 900.000 |

| |
|----------------------------------------------------------------------------|
| S.05.1 |
| Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12 |
| Denominación del compartimento: |
| Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A |
| Estados agregados: NO |
| Fecha: 31/12/2022 |
| Entidades cedentes de los activos titulizados: |

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS
CUADRO G

| Concentración | Situación actual 31/12/2022 | | Situación cierre anual anterior 31/12/2021 | | Situación inicial 26/05/2005 | |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------|------|--------------------------------------------|------|------------------------------|------|
| | Porcentaje | CNAE | Porcentaje | CNAE | Porcentaje | CNAE |
| Diez primeros deudores/emisores con más concentración | 0710 | 1,78 | 1710 | 1,53 | 2710 | 0,39 |
| Sector | 0711 | 0712 | 1711 | 1712 | 2711 | 2712 |

Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulacion S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Periodo de la declaración: 31/12/2022
Mercados de cotización de los valores emitidos:
INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS
CUADRO A

| (miles de euros) | | Situación actual 31/12/2022 | | | Situación cierre anual anterior 31/12/2021 | | | Situación Inicial 26/05/2005 | | | | | |
|------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------|--------------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------------|----------------------|---------------------|-------|------|---------|
| Serie | Denominación serie | Nº de pasivos emitidos | Nominal unitario (€) | Principal pendiente | Nº de pasivos emitidos | Nominal unitario (€) | Principal pendiente | Nº de pasivos emitidos | Nominal unitario (€) | Principal pendiente | | | |
| | | 0720 | 0721 | 0722 | 1720 | 1721 | 1722 | 2720 | 2721 | 2722 | | | |
| ES0338147020 | B.T.H'S SERIE C | 238 | 100.000 | 23.800 | 238 | 100.000 | 23.800 | 238 | 100.000 | 23.800 | | | |
| ES0338147012 | B.T.H'S SERIE B | 90 | 100.000 | 9.000 | 90 | 100.000 | 9.000 | 90 | 100.000 | 9.000 | | | |
| ES0338147004 | B.T.H'S SERIE A | 8.672 | 12.000 | 105.231 | 8.672 | 15.000 | 129.468 | 8.672 | 100.000 | 867.200 | | | |
| Total | | 0723 | 9.000 | 0724 | 138.031 | 1723 | 9.000 | 1724 | 162.268 | 2723 | 9.000 | 2724 | 900.000 |

| |
|----------------------------------------------------------------------------|
| S.05.2 |
| Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12 |
| Denominación del compartimento: |
| Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A |
| Estados agregados: NO |
| Periodo de la declaración: 31/12/2022 |
| Mercados de cotización de los valores emitidos: |

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO B

| (miles de euros) | | | Intereses | | | | | | Principal pendiente | | Total Pendiente | Correcciones de valor por repercusión de pérdidas | | | | | | |
|------------------|--------------------|------------------------|----------------------|--------|---------------|----------------------|---------------------|---------------------------------------|----------------------|--------------------|-----------------|---------------------------------------------------|------|---|------|---------|------|---|
| Serie | Denominación serie | Grado de subordinación | Índice de referencia | Margen | Tipo aplicado | Intereses Acumulados | Intereses Impagados | Serie devenga Intereses en el periodo | Principal no vencido | Principal Impagado | 0738 | 0739 | | | | | | |
| | | | 0730 | 0731 | 0732 | 0733 | 0734 | 0735 | 0742 | 0736 | | | 0737 | | | | | |
| ES0338147020 | B.T.H'S SERIE C | S | E3M | 0,60 | 2,65 | 30 | | SI | 23.800 | | 23.830 | | | | | | | |
| ES0338147012 | B.T.H'S SERIE B | S | E3M | 0,27 | 2,32 | 10 | | SI | 9.000 | | 9.010 | | | | | | | |
| ES0338147004 | B.T.H'S SERIE A | NS | E3M | 0,15 | 2,20 | 109 | | SI | 105.231 | | 105.340 | | | | | | | |
| Total | | | | | | 0740 | 149 | 0741 | 0 | | 0743 | 138.031 | 0744 | 0 | 0745 | 138.180 | 0746 | 0 |

| | Situación actual 31/12/2022 | | Situación cierre anual anterior 31/12/2021 | | Situación Inicial 26/05/2005 | |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------|--------------------------------------------|------|------------------------------|------|
| Tipo de Interés medio ponderado de las obligaciones y otros valores emitidos (%) | 0747 | 2,28 | 0748 | 0,00 | 0749 | 2,30 |

| |
|----------------------------------------------------------------------------|
| S.05.2 |
| Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12 |
| Denominación del compartimento: |
| Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A |
| Estados agregados: NO |
| Periodo de la declaración: 31/12/2022 |
| Mercados de cotización de los valores emitidos: |

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO C

| (miles de euros) | | Situación actual 31/12/2022 | | | | | | | | Situación periodo comparativo anterior 31/12/2021 | | | | | | | |
|------------------|--------------------|-----------------------------|---------|------------------|---------|-------------------|---------|------------------|---------|---------------------------------------------------|-------|------------------|---------|-------------------|---|------------------|---------|
| Serie | Denominación serie | Amortización principal | | | | Intereses | | | | Amortización principal | | | | Intereses | | | |
| | | Pagos del periodo | | Pagos acumulados | | Pagos del periodo | | Pagos acumulados | | Pagos del periodo | | Pagos acumulados | | Pagos del periodo | | Pagos acumulados | |
| | | 0750 | 0751 | 0752 | 0753 | 1750 | 1751 | 1752 | 1753 | | | | | | | | |
| ES0338147020 | B.T.H'S SERIE C | | | 96 | 6.414 | | | | | | | 3 | 6.310 | | | | |
| ES0338147012 | B.T.H'S SERIE B | | | 29 | 1.943 | | | | | | | 0 | 1.914 | | | | |
| ES0338147004 | B.T.H'S SERIE A | 5.631 | 761.967 | 323 | 98.743 | 4.951 | 737.731 | | | | | 0 | 98.420 | | | | |
| Total | | 0754 | 5.631 | 0755 | 761.967 | 0756 | 448 | 0757 | 107.100 | 1754 | 4.951 | 1755 | 737.731 | 1756 | 3 | 1757 | 106.644 |



| |
|--------------------------------------------------------------------------|
| S.05.2 |
| Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12 |
| Denominación del compartimento: |
| Denominación de la gestora: Santander de Titulacion S.G.F.T., S.A |
| Estados agregados: NO |
| Periodo de la declaración: 31/12/2022 |
| Mercados de coteización de los valores emitidos: |

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 31/12/2022 | Situación cierre anual anterior 31/12/2021 | Situación Inicial 26/05/2005 |
| | | 0760 | 0761 | 0762 | 0763 | 0764 |
| ES0338147020 | B.T.H'S SERIE C | 31/03/2021 | SYP | B | B | BBB |
| ES0338147012 | B.T.H'S SERIE B | 30/06/2019 | SYP | BBB- | BBB- | A |
| ES0338147004 | B.T.H'S SERIE A | 31/03/2021 | SYP | AA | AA | AAA |

| |
|----------------------------------------------------------------------------|
| S.05.2 |
| Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12 |
| Denominación del compartimento: |
| Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A |
| Estados agregados: NO |
| Periodo de la declaración: 31/12/2022 |
| Mercados de cotización de los valores emitidos: |

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS
CUADRO E

| Vida residual de las obligaciones y otros valores emitidos por el Fondo (miles de euros) | Principal pendiente | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------|--------------------------------------------|----------------|------------------------------|----------------|
| | Situación actual 31/12/2022 | | Situación cierre anual anterior 31/12/2021 | | Situación Inicial 26/05/2005 | |
| Inferior a 1 año | 0765 | 399 | 1765 | 343 | 2765 | 116 |
| Entre 1 y 2 años | 0766 | 1.247 | 1766 | 262 | 2766 | 232 |
| Entre 2 y 3 años | 0767 | 362 | 1767 | 2.265 | 2767 | 396 |
| Entre 3 y 4 años | 0768 | 491 | 1768 | 489 | 2768 | 932 |
| Entre 4 y 5 años | 0769 | 327 | 1769 | 614 | 2769 | 812 |
| Entre 5 y 10 años | 0770 | 11.272 | 1770 | 13.328 | 2770 | 18.338 |
| Superior a 10 años | 0771 | 123.933 | 1771 | 144.967 | 2771 | 879.174 |
| Total | 0772 | 138.031 | 1772 | 162.268 | 2772 | 900.000 |
| Vida residual media ponderada (años) | 0773 | 12,96 | 1773 | 13,78 | 2773 | 28,00 |

| |
|----------------------------------------------------------------------------|
| S.05.3 |
| Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12 |
| Denominación del compartimento: |
| Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A |
| Estados agregados: NO |
| Fecha: 31/12/2022 |

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO A

| Información sobre las mejoras crediticias del Fondo | Situación actual 31/12/2022 | | Situación cierre anual anterior 31/12/2021 | | Situación inicial 26/05/2005 | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------|--------------------------------------------|-----------|------------------------------|-----------|
| 1 Importe del Fondo de Reserva constituido (miles de euros) | 0775 | 10.350 | 1775 | 10.350 | 2775 | 10.350 |
| 1.1 Importe mínimo del Fondo de Reserva (miles de euros) | 0776 | 10.350 | 1776 | 10.350 | 2776 | 10.350 |
| 1.2 Porcentaje que representa el Fondo de Reserva constituido sobre el total de pasivos emitidos (%) | 0777 | 7,50 | 1777 | 6,38 | 2777 | 1,15 |
| 1.3 Denominación de la contrapartida | 0778 | SANTANDER | 1778 | SANTANDER | 2778 | SANTANDER |
| 1.4 Rating de la contrapartida | 0779 | A-1 cp | 1779 | A-1 cp | 2779 | A-1 cp |
| 1.5 Rating requerido de la contrapartida | 0780 | A-1 cp | 1780 | A-1 cp | 2780 | A-1 cp |
| 2 Importe disponible de la línea/s de liquidez (miles de euros) | 0781 | 0 | 1781 | 0 | 2781 | 0 |
| 2.1 Porcentaje que representa el importe disponible de la línea de liquidez sobre el total de pasivos emitidos (%) | 0782 | 0,00 | 1782 | 0,00 | 2782 | 0,00 |
| 2.2 Denominación de la contrapartida | 0783 | | 1783 | | 2783 | |
| 2.3 Rating de la contrapartida | 0784 | | 1784 | | 2784 | |
| 2.4 Rating requerido de la contrapartida | 0785 | | 1785 | | 2785 | |
| 3 Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales (miles de euros) | 0786 | 0 | 1786 | 0 | 2786 | 0 |
| 3.1 Porcentaje que representan los avales sobre el total de los pasivos emitidos (%) | 0787 | 0,00 | 1787 | 0,00 | 2787 | 0,00 |
| 3.2 Denominación de la entidad avalista | 0788 | | 1788 | | 2788 | |
| 3.3 Rating del avalista | 0789 | | 1789 | | 2789 | |
| 3.4 Rating requerido del avalista | 0790 | | 1790 | | 2790 | |
| 4 Subordinación de series (S/N) | 0791 | S | 1791 | S | 2791 | S |
| 4.1 Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total bonos (%) | 0792 | 76,16 | 1792 | 79,79 | 2792 | 96,36 |
| 5 Importe máximo de riesgo cubierto por garantías financieras adquiridas (miles de euros) | 0793 | | 1793 | | 2793 | |
| 5.1 Denominación de la contrapartida | 0794 | | 1794 | | 2794 | |
| 5.2 Rating de la contrapartida | 0795 | | 1795 | | 2795 | |
| 5.3 Rating requerido de la contrapartida | 0796 | | 1796 | | 2796 | |

| |
|----------------------------------------------------------------------------|
| S.05.3 |
| Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12 |
| Denominación del compartimento: |
| Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A |
| Estados agregados: NO |
| Fecha: 31/12/2022 |

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 31/12/2022 | Situación cierre anual anterior 31/12/2021 | Situación Inicial 26/05/2005 | | | |
| | 0800 | 0801 | 0802 | 0803 | 0804 | 0805 | 0806 | 1806 | 2806 | 3806 | | |
| Total | | | | | | | 0808 | 0 | 0809 | 0 | 0810 | 0 |

| |
|----------------------------------------------------------------------------|
| S.05.3 |
| Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12 |
| Denominación del compartimento: |
| Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A |
| Estados agregados: NO |
| Fecha: 31/12/2022 |

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 31/12/2022 | Situación cierre anual anterior 31/12/2021 | Situación Inicial 26/05/2005 | Situación actual 31/12/2022 | Situación cierre anual anterior 31/12/2021 | Situación Inicial 26/05/2005 | |
| Préstamos hipotecarios | 0811 | 1811 | 2811 | 0829 | 1829 | 2829 | 3829 |
| Cédulas hipotecarias | 0812 | 1812 | 2812 | 0830 | 1830 | 2830 | 3830 |
| Préstamos a promotores | 0813 | 1813 | 2813 | 0831 | 1831 | 2831 | 3831 |
| Préstamos a PYMES | 0814 | 1814 | 2814 | 0832 | 1832 | 2832 | 3832 |
| Préstamos a empresas | 0815 | 1815 | 2815 | 0833 | 1833 | 2833 | 3833 |
| Préstamos corporativos | 0816 | 1816 | 2816 | 0834 | 1834 | 2834 | 3834 |
| Cédulas territoriales | 0817 | 1817 | 2817 | 0835 | 1835 | 2835 | 3835 |
| Bonos de tesorería | 0818 | 1818 | 2818 | 0836 | 1836 | 2836 | 3836 |
| Deuda subordinada | 0819 | 1819 | 2819 | 0837 | 1837 | 2837 | 3837 |
| Créditos AAPP | 0820 | 1820 | 2820 | 0838 | 1838 | 2838 | 3838 |
| Préstamos consumo | 0821 | 1821 | 2821 | 0839 | 1839 | 2839 | 3839 |
| Préstamos automoción | 0822 | 1822 | 2822 | 0840 | 1840 | 2840 | 3840 |
| Cuentas 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 titulación | 0826 | 1826 | 2826 | 0844 | 0 | 2844 | 0 |
| Total | 0827 | 0 | 1827 | 0 | 1827 | 0 | 3827 |

| |
|----------------------------------------------------------------------------|
| S.05.4 |
| Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12 |
| Denominación del compartimento: |
| Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A |
| Estados agregados: NO |
| Fecha: 31/12/2022 |

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 31/12/2022 | | Situación cierre anual anterior 31/12/2021 | | Situación actual 31/12/2022 | | Situación cierre anual anterior 31/12/2021 | | | | Última Fecha Pago | |
| 1. Activos Morosos por impagos con antigüedad igual o superior a | 7000 | 3,00 | 7002 | 90,00 | 7003 | 12.397 | 7006 | 12.864 | 7009 | 8,72 | 7012 | 7,60 | 7015 | 8,79 | | |
| 2. Activos Morosos por otras razones | | | | | 7004 | | 7007 | | 7010 | | 7013 | | 7016 | | | |
| Total Morosos | | | | | 7005 | 12.397 | 7008 | 12.864 | 7011 | 8,72 | 7014 | 7,60 | 7017 | 8,79 | 7018 | Nota de Valores |
| 3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a | 7019 | 18,00 | 7020 | 547,00 | 7021 | 4.731 | 7024 | 7.750 | 7027 | 3,33 | 7030 | 4,58 | 7033 | 3,40 | | |
| 4. Activos Fallidos por otras razones | | | | | 7022 | | 7025 | | 7028 | 0,00 | 7031 | 0,00 | 7034 | | | |
| Total Fallidos | | | | | 7023 | 4.731 | 7026 | 7.750 | 7029 | 3,33 | 7032 | 4,58 | 7035 | 3,40 | 7036 | Modulo Adicional a la Nota de Valores |

| Otras ratios relevantes | Ratio | | | Ref. Folleto | |
|-------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------|-------------------|--------------|--|
| | Situación actual 31/12/2022 | Situación cierre anual anterior 31/12/2021 | Última Fecha Pago | | |
| | 0850 | 1850 | 2850 | 3850 | |
| | 0851 | 1851 | 2851 | 3851 | |
| | 0852 | 1852 | 2852 | 3852 | |
| | 0853 | 1853 | 2853 | 3853 | |

| |
|----------------------------------------------------------------------------|
| S.05.4 |
| Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12 |
| Denominación del compartimento: |
| Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A |
| Estados agregados: NO |
| Fecha: 31/12/2022 |

INFORME DE CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DEL FONDO

CUADRO B

| TRIGGERS | Límite | % Actual | Última Fecha Pago | Referencia Folleto |
|-----------------------------------------------|--------|----------|-------------------|--------------------|
| Amortización secuencial: series | 0854 | 0858 | 1858 | 2858 |
| Diferimiento/postergamiento intereses: series | 0855 | 0859 | 1859 | 2859 |
| No Reducción del Fondo de Reserva | 0856 | 0860 | 1860 | 2860 |
| OTROS TRIGGERS | 0857 | 0861 | 1861 | 2861 |

Cuadro de texto libre

Cuadro de texto libre

CUADRO C

Informe cumplimiento reglas de funcionamiento

Contiene

 Información adicional
 en fichero adjunto

| |
|----------------------------------------------------------------------------|
| S.05.5 |
| Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12 |
| Denominación del compartimento: |
| Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A |
| Estados agregados: NO |
| Fecha: 31/12/2022 |

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES
CUADRO A

| Comisión | Contrapartida | | Importe fijo (miles de euros) | | Criterios determinación de la comisión | | | | Máximo (miles de euros) | | Mínimo (miles de euros) | | Periodicidad pago según folleto / escritura | | Condiciones iniciales folleto / escritura emisión | | Otras consideraciones | |
|--------------------------------------|---------------|---------------------------|-------------------------------|---|----------------------------------------|-----|---------|-------|-------------------------|--|-------------------------|---|---------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------|---|-----------------------|--|
| | | | | | Base de cálculo | | % anual | | | | | | | | | | | |
| Comisión sociedad gestora | 0862 | SANTANDER DE TITULIZACION | 1862 | | 2862 | 365 | 3862 | 0,023 | 4862 | | 5862 | 9 | 6862 | Trimestral | 7862 | S | 8862 | |
| Comisión administrador | 0863 | UCI | 1863 | 6 | 2863 | | 3863 | | 4863 | | 5863 | | 6863 | Trimestral | 7863 | S | 8863 | |
| Comisión del agente financiero/pagos | 0864 | | 1864 | | 2864 | | 3864 | | 4864 | | 5864 | | 6864 | | 7864 | | 8864 | |
| Otras | 0865 | | 1865 | | 2865 | | 3865 | | 4865 | | 5865 | | 6865 | | 7865 | | 8865 | |

| |
|----------------------------------------------------------------------------|
| S.05.5 |
| Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12 |
| Denominación del compartimento: |
| Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A |
| Estados agregados: NO |
| Fecha: 31/12/2022 |

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO B

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

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

| |
|--------------------------------------------------------------------------|
| S.05.5 |
| Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12 |
| Denominación del compartimento: |
| Denominación de la gestora: Santander de Titulacion S.G.F.T., S.A |
| Estados agregados: NO |
| Fecha: 31/12/2022 |

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO B

| Derterminada diferencia entre cobros y pagos (miles de euros) | | Fecha cálculo | | | | | | | | | | | | Total | | |
|------------------------------------------------------------------|------|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------|--------|--|
| | | 15/12/2022 | 15/09/2022 | 15/06/2022 | 15/03/2022 | 15/12/2021 | 15/09/2021 | 15/06/2021 | 15/03/2021 | 15/12/2020 | 15/09/2020 | 15/06/2020 | 15/03/2020 | | | |
| Cobros y pagos del periodo de cálculo, según folleto | 0885 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Saldo inicial | 0886 | 10.350 | 10.350 | 10.350 | 10.350 | 10.350 | 10.350 | 10.350 | 10.350 | 10.350 | 10.350 | 10.350 | 10.350 | 10.350 | 10.350 | |
| Cobros del periodo | 0887 | 6.889 | 6.847 | 10.065 | 14.670 | 7.699 | 6.142 | 6.442 | 9.980 | 4.963 | 5.140 | 4.674 | 6.592 | | | |
| Pagos por gastos y comisiones, distintas de la comisión variable | 0888 | -17 | -33 | -27 | -17 | -32 | -16 | -26 | -17 | -17 | -32 | -27 | -18 | | | |
| Pagos por derivados | 0889 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | |
| Retención importe Fondo de Reserva | 0890 | -10.350 | -10.350 | -10.350 | -10.350 | -10.350 | -10.350 | -10.350 | -10.350 | -10.350 | -10.350 | -10.350 | -10.350 | | | |
| Pagos por las obligaciones y otros valores emitidos | 0891 | -6.079 | -6.614 | -6.358 | -5.659 | -4.954 | -5.107 | -5.422 | -8.998 | -4.220 | -4.131 | -4.143 | -5.520 | | | |
| Pagos por deudas con entidades de crédito | 0892 | -41 | -7 | -1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -2 | -5 | -2 | -4 | | | |
| Resto pagos/retenciones | 0893 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | |
| Saldo disponible | 0894 | 752 | 193 | 3.679 | 8.994 | 2.713 | 1.019 | 994 | 965 | 724 | 972 | 502 | 1.049 | | | |
| Liquidación de comisión variable | 0895 | 752 | 193 | 3.679 | 8.994 | 2.713 | 1.019 | 994 | 965 | 724 | 972 | 502 | 1.049 | | | |



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

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

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| | S.06 |
| Denominación Fondo: F.T.H. U.C.I. 12 | |
| Denominación del compartimento: | |
| Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A | |
| Estados agregados: NO | |
| Fecha: 31/12/2022 | |
| NOTAS EXPLICATIVAS | |
|  | |
| INFORME DE AUDITOR | |
| INFORME SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS DE GESTIÓN DE ACTIVOS Y DE RIESGOS | |

**FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA
UCI 12**
INFORME RELATIVO A LOS TRIGGERS DEL FONDO

Diciembre 2022

| AMORTIZACIÓN BONOS SERIE B Y C | |
|--------------------------------------------------------|-----------------|
| SI 1) ES MAYOR QUE 2) NO SE AMORTIZAN LAS SERIES B y C | |
| 1) PH'S EN MOROSIDAD > 90 DÍAS | 12.142.692,63 € |
| 2) 2% SALDO PH'S ACTUAL | 2.855.649,84 € |

| MOROSIDAD ACTUAL (% SALDO DERECHOS DE CRÉDITO) |
|------------------------------------------------|
| 8,50% |

NO SE AMORTIZAN LAS SERIES B Y C

| TRIGGERS FONDOS DE RESERVA | |
|----------------------------------------------------------|-------|
| SI 1) ES MAYOR QUE 2) NO SE AMORTIZA EL FONDO DE RESERVA | |
| 1) TIPO MEDIO PONDERADO DE LOS BONOS + 0,40% | 0,67% |
| 2) TIPO MEDIO PONDERADO DE LAS PHS | 2,15% |

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

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

| POSTERGACIÓN DE INTERESES DE LAS SERIES B y C | |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|
| SI 1) ES MAYOR QUE 2)+3) LOS INTS DE LA SERIE B SE POSTERGAN AL 6º LUGAR | |
| 1) SALDO DE LA SERIE A | 110.861.980,80 € |
| 2) SALDO VIVO DERECHOS DE CRÉDITO (MOROSIDAD < 18 MESES) | 136.873.374,94 € |
| 3) REMANENTE F.DISPONIBLES DESPUÉS PAGO PUNTOS 1º - 3º | 16.874.938,09 € |
| SI 1) ES MAYOR QUE 2)+3) LOS INTS DE LA SERIE C SE POSTERGAN AL 7º LUGAR | |
| 1) SALDOS DE LAS SERIES A Y B | 119.861.980,80 € |
| 2) SALDO VIVO DERECHOS DE CRÉDITO (MOROSIDAD < 18 MESES) | 136.873.374,94 € |
| 3) REMANENTE F.DISPONIBLES DESPUÉS PAGO PUNTOS 1º - 4º | 16.778.681,37 € |

NO SE POSTERGAN LOS INTERESES DE LA SERIE B
NO SE POSTERGAN LOS INTERESES DE LA SERIE C

Anexo S.06. - Notas Explicativas. 31/12/2022

En referencia al estado S.06, Notas Explicativas, anexo a la Memoria Anual, durante el ejercicio 2022 y hasta la fecha de formulación, no se han producido cambios significativos en el fondo de titulización.

Las Cuentas Anuales de **Fondo de Titulización de Activos, UCI 12**, anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Flujos de Efectivo, Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos, Memoria), así como el Informe de Gestión correspondiente, contenidas en los precedentes folios numerados correlativamente de la página 1 a (ambas inclusive), han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. el día 20 de febrero de 2023 con vistas a su verificación por los auditores, firmando todos y cada uno de los señores consejeros, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, la presente diligencia de la que doy fe como Secretario del Consejo.

El Secretario
del Consejo de Administración

Dña. M^a José Olmedilla González

D. José García Cantera

D. Óscar Burgos Izquierdo

D. Iñaki Reyero Arregui

D^a. M^a José Olmedilla González

D. Javier Antón San Pablo

D^a. Catalina Mejía García

D. José Antonio Soler Ramos

D^a. Elena Grande González (*)

(*) El Secretario del Consejo de Administración ratifica que en la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad del día 20 de febrero de 2023 ha sido aceptada la renuncia de D^a. Elena Grande González, como Consejera de la Sociedad, presentada con fecha 13 de febrero de 2023, razón por la que no precede su firma.

Dña. M^a José Olmedilla González