

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

CUBOS 2022, FONDO DE TITULIZACIÓN
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025



**The better the question.
The better the answer.
The better the world works.**



**Shape the future
with confidence**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A EBN Titulización, S.A.U., S.G.F.T., Sociedad Gestora de CUBOS 2022, FONDO DE TITULIZACIÓN:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de CUBOS 2022, FONDO DE TITULIZACIÓN (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual 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.

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Pérdidas por deterioro de los activos titulizados

Descripción En la nota 5 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas se detalla la cartera de activos titulizados al 31 de diciembre de 2025, que representa la práctica totalidad del activo del Fondo a dicha fecha. El Fondo instrumenta dichos activos como colateral de los bonos de titulización emitidos, cuya amortización, dada la naturaleza del Fondo se establece en función de los flujos de caja (capital e intereses) de los activos titulizados, para lo que es necesario considerar las correcciones de valor por deterioro de los citados activos de acuerdo con la normativa aplicable al Fondo. Para la estimación de las pérdidas por deterioro de la cartera de activos titulizados, los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han utilizado determinadas hipótesis, detalladas en la nota 3 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas. Por todo lo indicado anteriormente, consideramos que la estimación de las pérdidas por deterioro de los activos titulizados es aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

Como parte de nuestra auditoría hemos obtenido un entendimiento y evaluado los procedimientos de control interno en relación con el proceso de estimación de las pérdidas por deterioro de los activos titulizados. Adicionalmente, hemos realizado los siguientes procedimientos de auditoría sustantivos:

- ▶ Hemos obtenido la confirmación de la entidad cedente en relación con los saldos de los activos titulizados y determinada información sobre los mismos empleada por la Sociedad Gestora para el cálculo del deterioro.
- ▶ Hemos recalculado las pérdidas por deterioro registradas con la información suministrada por la entidad cedente y comprobado si se adecúan a la normativa aplicable al Fondo.

Fondo de reserva

Descripción De acuerdo con lo establecido en el folleto de emisión, el Fondo debe disponer de un remanente de tesorería, denominado "Fondo de Reserva", al objeto de cubrir desfases en los flujos de tesorería que puedan afectar a su liquidez. En la nota 6 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, se detallan las exigencias y criterios que, en cada fecha de pagos, debe cumplir dicho Fondo de Reserva, así como el importe del Fondo de Reserva exigido y el efectivamente constituido en cada fecha de pago. La constitución y el mantenimiento de ese Fondo de Reserva es relevante al objeto de evaluar si el Fondo está cumpliendo con los flujos de caja previstos y, por tanto, con el calendario de amortización estimado de los bonos que constituyen su pasivo. Por todo lo indicado anteriormente, consideramos que el mantenimiento del Fondo de Reserva por el importe exigido es un aspecto relevante en nuestra auditoría.

**Nuestra
respuesta**

Como parte de nuestra auditoría hemos obtenido un entendimiento y evaluado los procedimientos de control interno establecidos en relación con el mantenimiento del Fondo de Reserva. Adicionalmente, hemos realizado los siguientes procedimientos de auditoría sustantivos:

- ▶ Hemos realizado comprobaciones selectivas del cumplimiento del orden de prelación de pagos establecido en el folleto de emisión del Fondo.
- ▶ Hemos comprobado la existencia de los saldos de tesorería afectados como Fondo de Reserva mediante procedimientos de confirmación de terceros y cotejo con extracto bancario.
- ▶ Hemos comprobado el nivel del Fondo de Reserva requerido, según se detalla en la nota 6.

Otra información: Informe de gestión

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

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de 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 del Fondo 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 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo en relación con las cuentas anuales

Los administradores 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 del Fondo son responsables de la valoración de la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los 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.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, 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 del Fondo 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.



Shape the future
with confidence

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2026 Núm. 01/26/03437
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)

Héctor Martín Díaz
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 21679)

24 de abril de 2026

**CUBOS 2022,
Fondo de Titulización**

CUBOS 2022
FONDO DE TITULIZACIÓN
31 de diciembre de 2025

ÍNDICE

- Cuentas Anuales
 - Balances al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024
 - Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024
 - Estados de Flujos de Efectivo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024
 - Estados de Ingresos y Gastos Reconocidos correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024
 - Memoria
- Anexo I: Estados S05.1, S05.2, S05.3, S05.5 y S06
- Informe de Gestión y Estado S.05.4

CUBOS 2022
FONDO DE TITULIZACIÓN

Balances a 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en miles de euros)

| | Nota | Miles de euros | |
|--|------|----------------|---------------|
| | | 31.12.2025 | 31.12.2024(*) |
| ACTIVO | | | |
| A) ACTIVO NO CORRIENTE | | - | - |
| I. Activos financieros a largo plazo | | - | - |
| 1. Activos titulizados | | - | - |
| 2. Derivados | | - | - |
| 3. Otros activos financieros | | - | - |
| II. Activos por impuesto diferido | | - | - |
| III. Otros activos no corrientes | | - | - |
| B) ACTIVO CORRIENTE | | 1.096 | 1.905 |
| IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta | | - | - |
| V. Activos financieros a corto plazo | | 1.093 | 1.876 |
| 1. Activos titulizados | 5 | 1.093 | 1.876 |
| Cuentas a cobrar | | - | 1.759 |
| Intereses y gastos devengados no vencidos | | - | - |
| Intereses vencidos e impagados | | - | 116 |
| Activos dudosos – principal | | 1.018 | - |
| Activos dudosos - intereses | | 75 | - |
| Correcciones de valor por deterioro de activos | | - | - |
| 2. Derivados | | - | - |
| 3. Otros activos financieros | | - | - |
| VI. Ajustes por periodificaciones | | - | - |
| VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 6 | 3 | 30 |
| 1. Tesorería | | 3 | 30 |
| TOTAL ACTIVO | | 1.096 | 1.905 |

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.
La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2025.

CUBOS 2022
FONDO DE TITULIZACIÓN

Balances a 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en miles de euros)

| | Nota | Miles de euros | |
|--|------|----------------|---------------|
| | | 31.12.2025 | 31.12.2024(*) |
| PASIVO | | | |
| A) PASIVO NO CORRIENTE | | 1.090 | 1.728 |
| I. Provisiones a largo plazo | | - | - |
| II. Pasivos financieros a largo plazo | 7 | 1.090 | 1.728 |
| 1. Obligaciones y otros valores emitidos | | 1.090 | 1.728 |
| Series no subordinadas | | 1.114 | 1.728 |
| Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-) | | (24) | - |
| 2. Deudas con entidades de crédito | | - | - |
| 3. Derivados | | - | - |
| 4. Otros pasivos financieros | | - | - |
| III. Pasivos por impuesto diferido | | - | - |
| B) PASIVO CORRIENTE | | 6 | 177 |
| IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta | | - | - |
| V. Provisiones a corto plazo | | - | - |
| VI. Pasivos financieros a corto plazo | 7 | 1 | 6 |
| 1. Obligaciones y otros valores emitidos | | 1 | 1 |
| Intereses y gastos devengados no vencidos | | 1 | 1 |
| 2. Deudas con entidades de crédito | | - | - |
| Préstamo subordinado | | - | - |
| Correcciones de valor por repercusión de pérdidas | | - | - |
| Intereses y gastos devengados no vencidos | | - | - |
| 3. Derivados | | - | - |
| 4. Otros pasivos financieros | | - | 5 |
| VII. Ajustes por periodificaciones | | 5 | 172 |
| 1. Comisiones | | - | 170 |
| Comisión sociedad gestora | | - | 1 |
| Comisión administrador | | 2 | 1 |
| Comisión variable | | - | 168 |
| Correcciones de valor por repercusión de pérdidas | | (2) | - |
| Otras comisiones | | - | - |
| 2. Otros | | 5 | 1 |
| C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS | | - | - |
| VIII. Activos financieros disponibles para la venta | | - | - |
| IX. Coberturas de flujos de efectivo | | - | - |
| X. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos | | - | - |
| TOTAL PASIVO | | 1.096 | 1.905 |

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.
La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2025.

CUBOS 2022
FONDO DE TITULIZACIÓN

Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y
2024
(Expresadas en miles de euros)

| | Nota | Miles de euros | |
|--|------|----------------|---------------|
| | | 31.12.2025 | 31.12.2024(*) |
| 1. Intereses y rendimientos asimilados | | 11 | 520 |
| Activos titulizados | 5 | 11 | 520 |
| 2. Intereses y cargas asimilados | | (60) | (397) |
| Obligaciones y otros valores emitidos | 7 | (60) | (397) |
| Deudas con entidades de crédito | | - | - |
| 3. Resultado de operaciones de cobertura de flujos efectivo (neto) | | - | - |
| A) MARGEN DE INTERESES | | (49) | 123 |
| 4. Resultado de operaciones financieras (neto) | | - | - |
| 5. Diferencias de cambio (neto) | | - | - |
| 6. Otros ingresos de explotación | | - | - |
| 7. Otros gastos de explotación | | (147) | (324) |
| Servicios exteriores | | (84) | (71) |
| Servicios de profesionales independientes | 10 | (84) | (71) |
| Tributos | | - | - |
| Otros gastos de gestión corriente | | (63) | (253) |
| Comisión de sociedad gestora | | (54) | (73) |
| Comisión administrador | | (1) | (3) |
| Comisión del agente financiero/ pagos | | (8) | (12) |
| Comisión variable | | - | (181) |
| Otros gastos | | - | 16 |
| 8. Deterioro de activos financieros (neto) | | - | - |
| 9. Dotaciones a provisiones (neto) | | - | - |
| 10. Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta | | - | - |
| 11. Repercusión de pérdidas (ganancias) | 8 | 197 | 233 |
| B) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | - | - |
| 12. Impuesto sobre beneficios | | - | - |
| C) RESULTADO DEL PERIODO | | - | - |

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.
La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2025.

CUBOS 2022
FONDO DE TITULIZACIÓN

Estados de Flujos de Efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en miles de euros)

| | Miles de euros | |
|---|----------------|----------------|
| | 2025 | 2024(*) |
| A) FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN | (147) | (114) |
| 1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones | (8) | 306 |
| Intereses cobrados de los activos titulizados | 52 | 707 |
| Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos (-) | (60) | (401) |
| Cobros por operaciones de derivados de cobertura | - | - |
| Pagos por operaciones de derivados de negociación (-) | - | - |
| Intereses cobrados de otros activos financieros | - | - |
| Intereses pagados por deudas con entidades de crédito (-) | - | - |
| Otros intereses cobrados/pagados (neto) | - | - |
| 2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados (-) | (62) | (349) |
| Comisión sociedad gestora (-) | (55) | (73) |
| Comisión administrador (-) | - | (2) |
| Comisión agente financiero/pagos (-) | (8) | (12) |
| Comisión variable (-) | - | (261) |
| Otras comisiones (-) | - | (1) |
| 3. Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación | (76) | (71) |
| Pagos por garantías financieras (-) | - | - |
| Cobros por garantías financieras | - | - |
| Pagos por operaciones de derivados de cobertura (-) | - | - |
| Cobros por operaciones de derivados de negociación | - | - |
| Otros pagos de explotación (-) | (76) | (71) |
| Otros cobros de explotación | - | - |
| B) FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSION/FINANCIACION | 120 | (5.553) |
| 4. Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización | - | - |
| 5. Flujos de caja por adquisición de activos financieros (-) | - | (5.093) |
| 6. Flujos de caja netos por amortizaciones y procedentes de otros activos | 122 | (537) |
| Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados | 600 | 9.335 |
| Cobros por amortización anticipada de activos titulizados | - | - |
| Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados | 136 | - |
| Cobros por amortización de activos previamente clasificados como fallidos | - | - |
| Cobros netos procedentes de activos recibidos por ejecución de garantías | - | - |
| Pagos por amortización de obligaciones y otros valores emitidos (-) | (614) | (9.872) |
| 7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo | (2) | 76 |
| Cobros por concesión de deudas con entidades de crédito | - | - |
| Pagos por amortización deudas con entidades de crédito (-) | - | - |
| Pagos a Administraciones públicas (-) | (1) | (3) |
| Otros cobros y pagos | (1) | 79 |
| C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES | (27) | (5.667) |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo. | 30 | 5.697 |
| Efectivo o equivalentes al final del periodo. | 3 | 30 |

CUBOS 2022
FONDO DE TITULIZACIÓN

Estados de Ingresos y Gastos Reconocidos correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Expresados en miles de euros)

| | Miles de euros | |
|---|----------------|----------|
| | 2025 | 2024(*) |
| 1. Activos financieros disponibles para la venta | - | - |
| 1.1. Ganancias (pérdidas) por valoración | - | - |
| 1.1.1. Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración | - | - |
| 1.1.2. Efecto fiscal | - | - |
| 1.2. Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias | - | - |
| 1.3. Otras reclasificaciones | - | - |
| 1.4. Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo | - | - |
| Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta | - | - |
| 2. Cobertura de los flujos de efectivo | - | - |
| 2.1. Ganancias (pérdidas) por valoración | - | - |
| 2.1.1. Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración | - | - |
| 2.1.2. Efecto fiscal | - | - |
| 2.2. Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias | - | - |
| 2.3. Otras reclasificaciones | - | - |
| 2.4. Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo | - | - |
| Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables | - | - |
| 3. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos | - | - |
| 3.1. Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance del periodo | - | - |
| 3.1.1. Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración | - | - |
| 3.1.2. Efecto fiscal | - | - |
| 3.2. Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias | - | - |
| 3.3. 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 (1+2+3) | - | - |

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.
La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2025.

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

(1) Naturaleza y actividades principales

(a) Constitución y naturaleza jurídica

CUBOS 2022, Fondo de Titulización (en adelante el Fondo) se constituyó mediante escritura pública el 9 de septiembre de 2022, con carácter de fondo abierto, agrupando los Derechos de Crédito Iniciales cedidos por Crealsa Investments Spain, S.A. (en adelante el Cedente) por importe inicial de 10.830,67 euros (véase nota 5).

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, procedió en la Fecha de Constitución del mismo a la emisión de un Bono de Titulización con un valor nominal unitario de cien mil euros (100.000 euros) y un importe total de cien mil euros (100.000,00 euros). El nominal de emisión máximo es de cien millones de euros (100.000.000 euros). Los Bonos emitidos se aplicarán al pago, en la fecha de desembolso inicial, del precio de cesión del derecho de crédito inicial y a la dotación inicial del Fondo de Liquidez. Posteriormente, en cada Fecha de Emisión, el Fondo podrá emitir nuevos Bonos de la misma serie que serán fungibles entre ellos, hasta alcanzar el Importe Máximo del Programa establecido en la Escritura de Constitución.

El Fondo es de carácter abierto tanto por su activo como por su pasivo y, en consecuencia, podrá emitir Bonos de conformidad con las disposiciones establecidas en la Escritura de Constitución (véase nota 7).

El Fondo ha sido incorporado a los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 19 de septiembre de 2022 y de acuerdo con lo previsto en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial, los Bonos se dirigen exclusivamente a inversores cualificados.

De conformidad con lo previsto en la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, solicitó la incorporación de la emisión del Bono Inicial con carácter inmediato tras la Fecha de Constitución a negociación en el sistema multilateral de negociación denominado Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF).

Los Bonos Iniciales fueron suscritos por EBN Banco de Negocios, S.A., con fecha del 9 de septiembre de 2022. De conformidad con el artículo 22.4 de la Ley 5/2015, de 27 de abril, la circulación de los Bonos será restringida a inversores cualificados. La Entidad suscriptora es una Entidad de crédito, con carácter de inversor cualificado, y se compromete a suscribir por sí misma los Bonos que se emitan hasta alcanzar un saldo nominal pendiente de diez millones de euros (10.000.000 euros).

El Fondo se constituyó como un patrimonio separado, carente de personalidad jurídica, integrado, fundamentalmente, en cuanto a su activo, por los Derechos de Crédito Iniciales (de carácter renovable y ampliable), en cuanto a su pasivo, por los Bonos Iniciales emitidos (previéndose la emisión sucesiva de valores) de tal forma que el valor patrimonial neto del fondo sea nulo.

La gestión y administración del Fondo está encomendada a EBN Titulización, S.A.U., S.G.F.T. (en adelante la Sociedad Gestora) con domicilio en Madrid, Paseo de Recoletos 29. Asimismo, en calidad de representante legal le corresponde la representación legal y defensa de los intereses de los Titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y de los restantes acreedores del mismo. La Sociedad Gestora figura inscrita en el registro especial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 11.

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

Con fecha de 12 de septiembre de 2023 firmó una novación de la escritura de CUBOS 2022, FT con el objetivo de realizar en ésta las modificaciones que se describen a continuación:

- Novar el Contrato de Prenda de modo que, hasta el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas definidas en el referido Contrato de Prenda, el saldo de la Cuenta del Cedente quede permanentemente bloqueado e indisponible para el Cedente y todos los días Hábiles se transfiera la totalidad del saldo de la Cuenta del Cedente a la Cuenta de Cobros titularidad del Fondo.
- Prorrogar tres meses más el periodo de suspensión de la Causa de Terminación del Periodo de Cesión en caso de que la Sociedad Gestora tenga conocimiento de que las últimas cuentas anuales del Cedente contengan salvedades, de forma que la Sociedad Gestora tenga un plazo de cuatro meses para pronunciarse al respecto.
- Modificar la cuenta en que los Deudores deban ejecutar el pago de los Derechos de Crédito, de forma que, en lugar de hacerlo a la Cuenta del Cedente, lo hagan directamente a la Cuenta de Cobros del Fondo, notificando a los Deudores de los Derechos de Crédito que se cedan a partir del 12 de septiembre de 2023.
- Pignorar una nueva Cuenta del Cedente en la que han venido ingresando ciertos cobros de los Derechos de Crédito titularidad del Fondo, de forma que se suscriba un nuevo Contrato de Prenda con Caixabank.
- Incrementar desde la siguiente Fecha de Pago conforme al Orden de Prelación de Pagos en dicha fecha el Importe Requerido del Fondo de Liquidez en una cantidad igual al 1% del Saldo Nominal Pendiente de los Bonos, incluyendo los Bonos emitidos en la correspondiente Fecha de Emisión. Debe alcanzar un importe total del 2% salvo que, a criterio de la Sociedad Gestora y siempre que las cuentas anuales del Cedente no presenten salvedades o, en caso de existir, que estas no afecten a los Derechos de Crédito.

Con fecha de 22 de diciembre de 2023 firmó una novación de la escritura de CUBOS 2022, FT con el objetivo de realizar en ésta las modificaciones que se describen a continuación:

- Aclarar la utilización y dotación de la Reserva de Gastos, de tal forma que el importe de dicha Reserva de Gastos no utilizado en una Fecha de Pago se ingrese en la Cuenta de Compras, formando parte de la Reserva de Compras, y se dote en cada Fecha de Pago por el importe utilizado y no dotado en anteriores Fechas de Pago, con cargo a los cobros de los Derechos de Crédito.
- Cambiar las Fechas de Pago del Fondo al día 27 de cada mes. Excepcionalmente, la primera Fecha de Pago tras la novación será el 29 de diciembre de 2023.

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

Con fecha de 17 de mayo de 2024 firmó una novación de la escritura de CUBOS 2022, FT con el objetivo de realizar en ésta las modificaciones que se describen a continuación:

- Añadir como nueva Causa de Terminación del Periodo de Cesión el supuesto en el que la Sociedad Gestora cuente con el consentimiento y la aceptación expresa de todos los Titulares de los Bonos y del Cedente, para la finalización del Periodo de Cesión.
- Incluir un supuesto de amortización extraordinaria de los Bonos durante el Periodo de Cesión, con la amortización total de un número de SETENTA Y CUATRO (74) Bonos del total de CIENTO DIECISÉIS (116) Bonos emitidos por el Fondo. Asimismo, se incluirá la posibilidad de realizar amortizaciones extraordinarias parciales de Bonos en el futuro siempre que se cuente con el consentimiento del Cedente y de los Titulares de los Bonos

(b) Duración

La actividad del Fondo se inició el día 9 de septiembre de 2022 y finalizará el 9 de septiembre de 2027 (Fecha de Vencimiento Final) salvo que con anterioridad se hubiera procedido a la liquidación anticipada del mismo.

Liquidación

El Fondo se liquidará por las causas previstas en el artículo 23 de la Ley 5/2015, y en particular, por los siguientes supuestos:

- (i) Una vez finalizado el Periodo de Cesión, cuando el Cedente notifique a la Sociedad Gestora su intención de ejercer la Opción de Recompra de Todos los Derechos de Crédito que permanezcan en el activo del Fondo.
 - a. La "Opción de Recompra de Todos los Derechos de Crédito" es la opción que tiene el Cedente de recomprar todos los Derechos de Crédito que permanezcan en el Fondo cuando el Valor Nominal Pendiente de los Derechos de Crédito sea inferior al 10% del Saldo Nominal Pendiente de los Bonos, a un precio de recompra tal que sea suficiente para pagar todos los importes pendientes de pago del Fondo.
- (ii) De acuerdo con lo previsto en el artículo 23.2 a) de la Ley 5/2015, cuando el Fondo no tenga Derecho de Crédito alguno en su haber y no se prevea, previa confirmación por escrito del Cedente, que fuera a adquirir Derechos de Crédito Adicionales en un plazo de tres (3) meses.
- (iii) De acuerdo con el artículo 23.2 d) de la Ley 5/2015, obligatoriamente, en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en concurso y habiendo transcurrido el plazo que establece el artículo 33. 2 de la Ley 5/ 2015 de cuatro (4) meses, sin haber sido designada una nueva sociedad gestora.

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

- (v) Cuando, a juicio de la Sociedad Gestora, por razón de algún evento o circunstancia de cualquier índole ajena o no al desenvolvimiento propio del Fondo, incluidos los supuestos de modificación de la normativa fiscal vigente, se produjera una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo. En este caso, la Sociedad Gestora, tras informar al Cedente, a la CNMV y a los Titulares de los Bonos, procederá a la liquidación ordenada del Fondo conforme a las reglas establecidas en la Escritura de Constitución del Fondo.
- (vi) En la fecha de Vencimiento Final.
- (vii) En el caso de que no fuera posible la sustitución del Administrador cuando (i) exista una previsión razonable de que el proceso de sustitución puede extenderse más de seis (6) meses, o (ii) en el caso de que, una vez iniciado el proceso, éste se extienda en más de nueve (9) meses sin que haya sido posible culminarlo.
- (viii) En el caso de que la presente Escritura no fuera inscrita en el registro de CNMV en el plazo de dos (2) meses desde la fecha de su otorgamiento.
- (ix) Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con los Bonos o se prevea que se vaya a producir.
- (x) Cuando se hayan amortizado totalmente los bonos.
- (xi) En el supuesto de que la Sociedad Gestora cuente con el consentimiento y la aceptación expresa de todos los Titulares de los Bonos y del Cedente, tanto en relación con el pago de las cantidades correspondientes a la liquidación anticipada, así como en relación con el procedimiento de liquidación.

En todo caso, la Sociedad Gestora, actuando por cuenta y representación del Fondo, no procederá a la extinción del Fondo y a la cancelación de su inscripción en los registros administrativos que corresponda hasta que no haya procedido a la liquidación de los activos remanentes del Fondo y haya aplicado el producto de dicha liquidación siguiendo el Orden de Prelación de Pagos, excepción hecha de la oportuna reserva para hacer frente a los gastos de extinción. La liquidación del Fondo se realizará en todo caso no más tarde de la Fecha de Vencimiento Final, y se efectuará necesariamente en una Fecha de Pago.

Extinción

El Fondo se extinguirá por las causas previstas en el artículo 23 de la Ley 5/2015, en cuyo caso, la Sociedad Gestora informará al Cedente, a la CNMV y a los Titulares de los Bonos, e iniciará los trámites pertinentes para la extinción del Fondo.

La Sociedad Gestora no procederá a la extinción del Fondo, ni a la cancelación de su inscripción en los registros administrativos que corresponda hasta que no haya liquidado los activos remanentes del Fondo y distribuido sus fondos disponibles, siguiendo el Orden de Prelación de Pagos.

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

La Sociedad Gestora procederá, dentro del año natural en que se proceda a la liquidación de los activos remanentes y la distribución de los fondos disponibles, o si la Sociedad Gestora lo estima conveniente, dentro de los tres (3) primeros meses del ejercicio siguiente, a otorgar un acta notarial declarando: (i) la extinción del Fondo y las causas que la motivaron; (ii) el procedimiento de comunicación al Titular, o, en su caso, Titulares de los Bonos y a la CNMV llevado a cabo; y (iii) la distribución de los Recursos Disponibles en la Fecha de Liquidación siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

(c) Fechas de Pago y Recursos Disponibles del Fondo

El Fondo tendrá las siguientes Fechas de Pago de los Bonos:

(xii) La Primera Fecha de Pago fue el 4 de noviembre de 2022.

(xiii) A partir de dicha fecha, las Fechas de Pago serán el día 4 de cada mes, o el día hábil siguiente.

(xiv) El 22 de diciembre de 2023 se acordó una novación de la anterior estipulación por la cual la Fecha de Pago se establece en el día 27 de cada mes.

En caso de que cualquiera de las anteriores no fuera Día Hábil, se considerará Fecha de Pago el siguiente Día Hábil.

Se considerarán días hábiles (“Días Hábiles”) todos los que no sean: (i) sábado o domingo (ii) festivo en la ciudad de Madrid (iii) inhábil del calendario TARGET2 (Trans European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System).

El servicio financiero de la emisión correrá a cargo del Agente de Pagos, según lo previsto en el Contrato de Agencia, en virtud del cual todos los pagos a realizar por el Fondo a los Titulares de los Bonos se realizarán a través del Agente de Pagos, tal como se establece en la Escritura de Constitución. Las notificaciones a los Titulares de los Bonos se efectuarán a través del sitio www.ebntitulizacion.com, y a través de MARF mediante el Asesor Registrado.

Los Bonos emitidos devengarán diariamente Intereses Ordinarios desde su Fecha de Desembolso y hasta el total vencimiento de los mismos. A efectos del devengo de los Intereses Ordinarios de los Bonos, la emisión se entenderá dividida en períodos de devengo de intereses (los “Períodos de Devengo de Intereses”), cuya duración será la existente entre el día 4 del mes anterior (inclusive) y el día 4 del mes correspondiente (no inclusive) a la Fechas de Pago en curso.

La amortización de los Bonos se realizará mediante reducción de su nominal de forma proporcional entre cada uno de los Bonos, y se realizará en cada Fecha de Pago de los Bonos una vez iniciado el Período de Amortización, por la Cantidad Disponible de Amortización.

Se entiende por “Período de Amortización” el periodo que se inicia a partir de la conclusión del Período de Cesión (exclusive) y que terminará en la primera de las siguientes fechas:

- (i) la fecha en que se cumplan doce (12) meses desde la fecha de finalización del Período de Cesión
- (ii) y la fecha de liquidación anticipada del Fondo (inclusive).

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

Para cada Fecha de Pago, a partir del inicio del Periodo de Amortización y distinta de la Fecha de Liquidación del Fondo se define la “Cantidad Disponible de Amortización” como la menor de:

(i) la “Cantidad Teórica de Amortización”, entendida, para cada Fecha de Pago a partir del inicio del Periodo de Amortización, la diferencia positiva, calculada el último día del mes anterior a esa Fecha de Pago (la “Fecha de Corte”), entre:

(a) la suma del Saldo Nominal Pendiente de los Bonos y

(b) la suma del Precio de Cesión de los Derechos de Crédito Cedidos hasta la fecha.

(ii) los Recursos Disponibles en la Fecha de Corte, deducidos los importes correspondientes a los conceptos indicados en los apartados (i) a (ii) del Orden de Prelación de Pagos.

No obstante, los Bonos podrán amortizarse anticipadamente en los términos recogidos en la Escritura de Constitución.

Los Bonos se amortizarán libres de gastos para su titular

En cada Fecha de Pago, los “Recursos Disponibles” se definen como las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería abierta a nombre del Fondo que tengan su origen en:

- (i) Los cobros correspondientes a los Derechos de Crédito en concepto de Intereses Ordinarios, intereses de demora y de Principal de los Derechos de Crédito que se encuentren depositados en la Cuenta de Tesorería, en la Fecha de Corte anterior a la Fecha de Pago en curso, con base en cualquier concepto de los mismos, o cualesquiera otras cantidades cobradas por el Fondo que traigan causa en los Derechos de Crédito ya sean directamente o como consecuencia de reclamaciones judiciales, extrajudiciales, indemnizaciones o cualesquiera otras.
- (ii) Cualquier rendimiento, en su caso, de las Cuentas del Fondo.
- (iii) El fondo de liquidez.
- (iv) La Reserva de Gastos
- (v) Las cantidades remanentes que queden en las cuentas del Fondo.

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

- (vi) El producto de la liquidación en su caso, y cuando corresponda, de los activos del Fondo.

Para cada Fecha de Pago durante el Período de Amortización, se determinarán como “Recursos Disponibles” las siguientes cantidades:

(a) Los cobros correspondientes a los Derechos de Crédito en concepto de Intereses Ordinarios, intereses de demora y de Principal de los Derechos de Crédito que se encuentren depositados en la Cuenta de Tesorería, en la Fecha de Corte anterior a la Fecha de Pago en curso, con base en cualquier concepto de los mismos, o cualesquiera otras cantidades cobradas por el Fondo que traigan causa en los Derechos de Crédito ya sean directamente o como consecuencia de reclamaciones judiciales, extrajudiciales, indemnizaciones o cualesquiera otras.

(b) El Fondo de Liquidez.

(c) Las cantidades remanentes que haya en las cuentas del Fondo.

(d) El producto de la liquidación en su caso, y cuando corresponda, de los activos del Fondo.

(d) Orden de prelación de pagos

1) Orden de prelación de pagos en una Fecha de Pago distinta a la Fecha de Liquidación

En cualquier Fecha de Pago del Fondo los Recursos Disponibles se aplicarán en función del Orden de Prelación de Pagos y según corresponda su aplicación en cada momento de la siguiente forma:

- (i) Al pago de impuestos y al pago de Gastos Ordinarios o Gastos Extraordinarios (incluida la Comisión de Administración cuando el Administrador no sea Crealsa o cualquier sociedad de Grupo Crealsa y excluida esta cuando el Administrador sea Crealsa o cualquier sociedad de su grupo).
- (ii) Al pago de los intereses devengados de los Bonos en el Periodo de Devengo de Intereses inmediatamente anterior.
- (iii) Durante el Periodo de Amortización, a la amortización del principal de los Bonos por un importe igual a la Cantidad Disponible de Amortización en los términos regulados.
- (iv) En su caso, a la dotación del Fondo de Liquidez hasta alcanzar el Importe Requerido del Fondo de Liquidez.
- (v) Al pago de los intereses devengados en virtud del Préstamo para Gastos Iniciales.
- (vi) Al pago de la Comisión de Administración cuando el Administrador sea Crealsa o cualquier sociedad de su grupo.

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

- (vii) A la amortización del principal del Préstamo para Gastos Iniciales.
- (viii) Al pago del Margen de Intermediación Financiera.

2) Orden de Prelación de Pagos de Liquidación

La Sociedad Gestora procederá a la liquidación del Fondo, cuando tenga lugar la liquidación del mismo en la Fecha de Vencimiento Final o cuando tuviera lugar la Liquidación Anticipada con arreglo a lo previsto en la Escritura. En ambos supuestos, coincidirá con la última Fecha de Pago.

La Sociedad Gestora procederá a la liquidación del Fondo mediante la aplicación de los Recursos Disponibles de la siguiente forma:

- (i) Reserva para hacer frente a los gastos finales de extinción y liquidación de orden tributario, administrativo o publicitario.
- (ii) Gastos Ordinarios y Extraordinarios del Fondo (incluida la Comisión de Administración cuando el Administrador no sea Crealsa o cualquier sociedad de su grupo y excluida esta cuando el Administrador sea Crealsa o cualquier sociedad de su grupo), e impuestos.
- (iii) Pago de intereses devengados de los Bonos.
- (iv) Amortización del principal de los Bonos.
- (v) Pago de intereses devengados del Préstamo para Gastos Iniciales.
- (vi) Pago de la Comisión de Administración, cuando el Administrador sea Crealsa o cualquier sociedad de su grupo.
- (vii) Amortización del principal del Préstamo para Gastos Iniciales.
- (viii) Pago del Margen de Intermediación Financiera.

Otras reglas relevantes para el Orden de Prelación de Pagos

En el supuesto de que los Recursos Disponibles no fueran suficientes para abonar alguno de los importes mencionados en el apartado anterior, de acuerdo con la prelación de pagos establecida, se aplicarán las siguientes reglas:

- (i) El Fondo hará frente a sus obligaciones, según el Orden de Prelación de Pagos establecido y, en el supuesto de que existan distintos acreedores del mismo rango, a prorrata del importe debido a cada uno.
- (ii) Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente Fecha de Pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto del que se trate, antes de las cantidades de la misma naturaleza que de acuerdo con las disposiciones de la presente Escritura deban ser pagadas en tal Fecha de Pago, pero por detrás del que le preceda según la prelación de pagos.

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

(iii) Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas Fechas de Pago no devengarán intereses adicionales.

(e) Gestión del Fondo

De acuerdo con la normativa legal aplicable los fondos de titulización de activos y las sociedades gestoras de los fondos de titulización, la gestión del Fondo está encomendada de forma exclusiva a Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, quienes a su vez tienen en este cometido su objeto social exclusivo.

EBN Titulización, S.A.U., S.G.F.T. es la gestora del Fondo, actividad por la que recibe en cada Fecha de Pago, una comisión periódica que se devengará diariamente desde la constitución del Fondo hasta su extinción y que se liquidará y pagará por periodos vencidos en cada Fecha de Pago. Esta comisión de gestión será la resultante de sumar un importe fijo y un importe variable, calculado sobre el valor nominal pendiente medio del conjunto de los derechos de crédito cedidos que se encuentre agrupados en el Fondo entre dos Fechas de Pago que en ningún caso podrá exceder el límite conjunto considerado anualmente. A partir de la Fecha de Pago de octubre de 2025, la comisión de gestión pasó a ser sólo un importe fijo, tal y como se recoge en el Estado S.05.5 (Cuadro A) del Anexo I de la memoria.

(f) Administrador de los Activos Titulizados

Crealsa Investments Spain, S.A., es el Administrador, servicio subcontratado por la entidad Gestora. El Administrador tendrá derecho a una Comisión de Administración anual, Impuesto de Valor Añadido incluido en su caso, que se devengará sobre los días efectivos transcurridos en cada periodo precedente a la Fecha de Pago y sobre el valor nominal pendiente medio del conjunto de los derechos de crédito cedidos que se encuentre agrupados en el Fondo durante dicho periodo.

(g) Margen de Intermediación Financiera

El Cedente tendrá derecho a un Margen de Intermediación Financiera que se devengará diariamente. Se define el “Margen de Intermediación Financiera” como la diferencia en cada Fecha de Pago entre:

- (i) los Recursos Disponibles; menos
- (ii) la suma de las cantidades a que se refieren los conceptos comprendidos entre las posiciones primera (1ª) a séptima (7ª) del Orden de Prelación de Pagos o del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda. En la fecha de liquidación anticipada, o, en su caso, en la Fecha de Vencimiento Final, se sumará, adicionalmente, el importe remanente tras la liquidación de todas las obligaciones de pago del fondo.

En su caso, todos los tributos relativos a los pagos realizados en este concepto serán a cargo del Cedente como perceptor del Margen de Intermediación Financiera. En el caso de que los pagos en cuestión den lugar a la repercusión obligatoria de cualquier tributo, el importe a satisfacer se reducirá en la medida necesaria para que, incrementado en el tributo a repercutir, se mantenga la contraprestación pactada, que se habrá de considerar a estos efectos como importe total incluidos cualesquiera tributos que pudieran ser repercutidos al Fondo.

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

Esta cantidad no tendrá carácter de comisión o contraprestación debida por la entrega de un bien o la prestación de servicios al Fondo, sino que tendrá carácter de remuneración del proceso de intermediación financiera realizado por el cedente mediante la cesión de los Derechos de Crédito Cedidos agrupados en el activo del Fondo.

La Sociedad Gestora procederá a efectuar dicho pago en concepto de Margen de Intermediación Financiera en cada Fecha de Pago, una vez finalizado el Periodo de Cesión, con el límite de los Recursos Disponibles de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos una vez atendidos todos los conceptos anteriores al número que en el Orden de Prelación de Pagos correspondiente ocupa el Margen de Intermediación Financiera.

En su caso, todos los tributos relativos a los pagos realizados en este concepto serán a cargo de su perceptor. En el caso de que los pagos en cuestión den lugar a la repercusión obligatoria de cualquier tributo, el importe a satisfacer se reducirá en la medida necesaria para que, incrementado en el tributo a repercutir, se mantenga la contraprestación pactada, que se habrá de considerar a estos efectos como importe total incluidos cualesquiera tributos que pudieran ser repercutidos al Fondo.

(h) Normativa Legal

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos con cargo al mismo se lleva a cabo al amparo de lo previsto en la Escritura de Constitución del Fondo así como en la legislación española, y en concreto de acuerdo con el régimen legal previsto en, (i) la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial y cualquiera disposiciones que la desarrollen (ii) Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, (iii) La Circular 2/2016, de 20 de abril, de la CNMV sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los fondos de titulización, esta Circular, que se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 30 de abril de 2016 y entró en vigor el día siguiente a su publicación, derogó la Circular 2/2009, de 25 marzo, de la CNMV y sus sucesivas modificaciones, que regulaban los mismos aspectos, (iv) el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión y negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos (el “Real Decreto 1310/2005”) (v) Demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

(i) Régimen de tributación

De acuerdo con lo establecido en el artículo 7.1.h) de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (“Ley del IS”); el artículo 20.Uno.18 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, modificada por la Ley 28/2014, de 27 de noviembre; el artículo 61.k del Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades (“Reglamento del IS”), las características propias del régimen fiscal vigente del Fondo son las siguientes:

- (i) La constitución y extinción del Fondo, así como todas las operaciones sujetas a la modalidad de “operaciones societarias” del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, está exenta del concepto “operaciones societarias” del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

- (ii) La emisión de Bonos está exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 20.Uno.18º de la Ley del IVA) y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (artículo 45-I.B 20.4 del Real Decreto Legislativo 1/1993, por el que se aprueba el Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados).
- (iii) El Fondo está sujeto al Impuesto sobre Sociedades (“IS”), determinando su base imponible conforme a lo dispuesto en el Título IV de la Ley del IS, y siendo de aplicación el tipo general vigente en cada momento, que se encuentra fijado en el veinticinco por ciento (25%).
- (iv) Los servicios de gestión prestados al Fondo por la Sociedad Gestora están exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Respecto a los rendimientos de los Derechos de Crédito u otros derechos que constituyan ingreso del Fondo, no existirá obligación de retener ni de ingresar a cuenta del Impuesto de Sociedades.

(2) Bases de presentación

(a) Imagen Fiel

En cumplimiento de la legislación vigente, el Consejo de Administración de EBN Titulización, S.A.U., S.G.F.T ha formulado estas Cuentas Anuales en su reunión celebrada el 25 de marzo de 2026. Estas cuentas, serán aprobadas por el mismo órgano, estimándose su aprobación sin cambios significativos.

Las Cuentas Anuales se han obtenido de los registros contables del Fondo y, junto con el Informe de gestión, han sido formuladas aplicando las normas y principios contables contenidos en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de forma que muestran la imagen fiel de la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2025 y de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo que se han generado durante el periodo terminado en esa fecha.

Las Cuentas Anuales comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria, de la que forman parte los estados financieros públicos S.05.1, S.05.2, S.05.3, S05.4, S.05.5 y el apartado correspondiente a las notas explicativas del estado S.06 que se recogen como Anexo I.

Con fecha 26 de marzo de 2025, las Cuentas Anuales correspondientes al 2024 por el Consejo de Administración de la Gestora.

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

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

(b) Comparación de la información

Los Administradores de la Sociedad Gestora presentan a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en las presentes cuentas anuales, además de las cifras del periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024. La información contenida en esta memoria referida al 31 de diciembre de 2024 se presenta exclusivamente, a efectos comparativos y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2024.

(c) Utilización de juicios y estimaciones en la elaboración de los estados financieros

En la preparación de las Cuentas Anuales del Fondo, los Administradores de la Sociedad Gestora han tenido que realizar juicios, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos existentes en la fecha de emisión de las presentes Cuentas Anuales.

Las estimaciones y asunciones realizadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias y cuyos resultados constituyen la base para establecer los juicios sobre el valor contable de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y las asunciones son revisadas de forma continuada. Sin embargo, la incertidumbre inherente a las estimaciones y asunciones podría conducir a resultados que podrían requerir ajuste de valores de los activos y pasivos afectados. Si como consecuencia de estas revisiones o de hechos futuros se produjese un cambio en dichas estimaciones, su efecto se registraría en las Cuentas Anuales de ese período y de periodos sucesivos.

(d) Agrupación de partidas

En la confección de estas Cuentas Anuales no se ha procedido a la agrupación de partidas relativas al balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo y estado de ingresos y gastos reconocidos.

(e) Elementos recogidos en varias partidas

En la confección de estas Cuentas Anuales no se han registrado elementos patrimoniales en dos o más partidas del balance.

(f) Principios contables no obligatorios

En la preparación de las presentes Cuentas Anuales, los Administradores de la Sociedad Gestora no han utilizado ningún principio contable no obligatorio.

(g) Corrección de errores

En la elaboración de estas cuentas anuales no se ha puesto de manifiesto ningún error significativo que haya supuesto la corrección de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2024.

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

(h) Impacto medioambiental

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

(i) Empresa en Funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2025 el Fondo no está adquiriendo nuevos Activos Titulizados y los que están en cartera, están vencidos e impagados, si bien ni la Sociedad Gestora ni el Cedente estiman que se vaya a liquidar el Fondo de forma anticipada en un futuro previsible, motivo por el cual, el Consejo de Administración de EBN Titulización, S.A.U., S.G.F.T. ha formulado las cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

(j) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2025 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en 2024.

(3) Principios contables y normas de valoración

Las Cuentas Anuales han sido formuladas siguiendo los principios y normas de valoración contenidas en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Los principales criterios de valoración seguidos en la elaboración de las Cuentas Anuales adjuntas han sido los siguientes:

(a) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se reconocen por el Fondo siguiendo el criterio del devengo, es decir, en función de la corriente real que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca el cobro o pago de los mismos, siempre que su cuantía pueda determinarse con fiabilidad.

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

(b) Corriente y No Corriente

Se corresponden con activos y pasivos corrientes aquellos elementos cuyo vencimiento total o parcial, enajenación o realización, se espera que se produzca en un plazo máximo de un año a partir de la fecha del balance, clasificándose el resto como no corrientes.

(c) Activos dudosos

El valor en libros de los epígrafes de "Activos dudosos" recogerá el importe total de los instrumentos de deuda y Activos Titulizados que cuenten con algún importe vencido por principal, intereses o gastos pactados contractualmente, con más de tres meses de antigüedad, así como aquéllos que presentan dudas razonables sobre su reembolso total (principal e intereses) en los términos pactados contractualmente.

Se consideran "Activos Fallidos Contables" aquellos activos titulizados, vencidos o no, para los que después de un análisis individualizado se considera remota su recuperación y procede darlos de baja del activo. En 2025 no se han registrado contablemente activos fallidos ya que la totalidad de los activos titulizados corresponde a derechos de cobro frente a organismos de la Administración Pública y debido a la naturaleza de dichos deudores se ha considerado que el riesgo de insolvencia es muy reducido a fecha de cierre de ejercicio.

Según se establece en la Escritura de Constitución, se consideran "Derechos de Crédito Fallidos" aquellos derechos que (a) se encuentren a una fecha en impago por un periodo igual o mayor a doscientos diez (210) días de retraso en el pago de débitos vencidos a contar desde la fecha de vencimiento estimado fijada en el Contrato de Cesión correspondiente; (b) se clasifiquen como fallidos por la Sociedad Gestora porque presenten dudas razonables sobre su reembolso total de acuerdo con el análisis efectuado al efecto por el Administrador; o (c) el Deudor haya sido declarado en situación de insolvencia.

(d) Gastos iniciales y de emisión de Bonos

Se considerarán como Gastos Iniciales cualquier gasto necesario para la constitución del Fondo y la Emisión de los Bonos en la Fecha de Desembolso

En esta misma fecha, la Sociedad Gestora celebrará, en representación y por cuenta del Fondo, con Crealsa un contrato de préstamo de carácter mercantil (el "Contrato de Préstamo para Gastos Iniciales") en virtud del cual, Crealsa otorgará un préstamo al Fondo por un importe total de 212.000 € (el "Préstamo para Gastos Iniciales") (nota 7.2).

(e) Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el balance cuando el Fondo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

(f) Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, sus cobros son de cuantía determinada o determinable y no se negocian en un mercado activo.

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

En esta categoría se incluyen los activos titulizados que dispone el Fondo en cada momento.

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable. Este valor razonable es el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, lo señalado en el párrafo anterior las cuentas a cobrar cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Valoración razonable

La valoración de los instrumentos financieros no difiere de los expresado en los libros.

(g) Pasivos financieros

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos por el Fondo se clasifican como pasivos financieros siempre que, de acuerdo con su realidad económica, supongan para éste una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

(h) Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican, principalmente, aquellos pasivos financieros emitidos por el Fondo, con el fin de financiar la adquisición de activos financieros, es decir, los Bonos de titulización emitidos por el Fondo.

Adicionalmente, se registran en esta categoría las deudas con entidades de crédito que hubieren sido contraídas con el fin de financiar la actividad del Fondo, así como cualquier disposición realizada de líneas de crédito concedidas al Fondo.

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a tres meses y que no tengan un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo sea totalmente inmaterial. En estos casos no se registrarán ingresos o gastos por los intereses devengados.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante lo anterior, los débitos con vencimiento no superior a tres meses que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Valoración razonable

La valoración de los instrumentos financieros no difiere de lo expresado en los libros.

Repercusión de pérdidas a los pasivos financieros

Las pérdidas incurridas en el periodo son repercutidas a los pasivos emitidos por el Fondo, comenzando por la cuenta de periodificación del margen de intermediación financiera, 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.

Dicha repercusión se registra como un ingreso en la partida “Repercusión de pérdidas (ganancias)” en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El importe correspondiente a las pérdidas a repercutir a un pasivo financiero es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados y se presenta separadamente en el balance en las correspondientes partidas específicas de “Correcciones de valor por repercusión de pérdidas”.

En el cálculo del valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados se utiliza como tipo de actualización el tipo de interés efectivo original del instrumento, si su tipo contractual es fijo, o el tipo de interés efectivo a la fecha a que se refieran los estados financieros, determinado de acuerdo con las condiciones del contrato, cuando sea variable.

La reversión de las pérdidas repercutidas a los pasivos financieros, que se produzca cuando el Fondo obtenga beneficios en el periodo se realiza en el orden inverso al establecido anteriormente para la repercusión de pérdidas, terminando por el margen de intermediación financiera periodificada.

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

Dicha reversión se registra como un gasto en la partida “Repercusión de pérdidas (ganancias)” en la cuenta de pérdidas y ganancias, y tiene como límite el valor en libros de los pasivos financieros que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese realizado la repercusión de pérdidas.

Cancelación

La cancelación o baja del pasivo se podrá realizar, una vez dado de baja el activo afectado.

(i) Intereses y gastos devengados no vencidos

En este epígrafe del activo se incluye la periodificación de los ingresos financieros derivados de los Activos titulizados, determinados de acuerdo con el tipo de interés efectivo, que aún no han sido cobrados.

Así mismo en el epígrafe del pasivo se incluye la periodificación de los costes financieros derivados de los Bonos, que aún no han sido pagados, calculados de acuerdo con el tipo de interés efectivo.

(j) Ajustes por periodificación

Corresponden, principalmente, a la periodificación realizada de las comisiones devengadas por terceros, registrándose por su valor real en función de cada uno de los contratos suscritos, todos ellos en relación con la administración financiera y operativa del Fondo.

(k) Impuesto sobre Sociedades.

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

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

Dado que en el ejercicio 2025 y 2024 se han equilibrado los ingresos y gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios (véase Nota 9).

(l) Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros del Fondo es corregido por la Sociedad Gestora con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro. De forma simétrica se reconoce en los pasivos financieros, y atendiendo al clausulado de la Escritura de constitución del Fondo, una reversión en el valor de los mismos con abono en la cuenta de pérdidas y ganancias.

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

El importe de las pérdidas por deterioro incurridas en los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de sus flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo, en dicha estimación, las pérdidas crediticias futuras en las que no se haya incurrido.

Los flujos de efectivo futuros estimados de un instrumento de deuda son todos los importes, principal e intereses, que la Sociedad Gestora estima que el Fondo obtiene durante la vida del instrumento. En su estimación se considera toda la información relevante que esté disponible en la fecha de formulación de los estados financieros, que proporcione datos sobre la posibilidad de cobro futuro de los flujos de efectivo contractuales.

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 al titular de los pasivos emitidos por el Fondo, se tienen 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.

En el cálculo del valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados se utiliza como tipo de actualización el tipo de interés efectivo original del instrumento, si su tipo contractual es fijo, o el tipo de interés efectivo a la fecha que se refieran los estados financieros, determinado de acuerdo con las condiciones del contrato, cuando sea variable.

Cuando se renegocian o modifican las condiciones de los instrumentos de deuda se utiliza el tipo de interés efectivo antes de la modificación del contrato, salvo que pueda probarse que dicha renegociación o modificación se produce por causa distinta a las dificultades financieras del prestatario o emisor.

El descuento de los flujos de efectivo no es necesario realizarlo cuando su impacto cuantitativo no es material. En particular, cuando el plazo previsto para el cobro de los flujos de efectivo es igual o inferior a tres meses.

En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se pueden utilizar modelos basados en métodos estadísticos.

No obstante, el importe de la provisión que resulta de la aplicación de lo previsto en los párrafos anteriores no puede ser inferior a la que obtenga de la aplicación para los activos dudosos de los porcentajes mínimos de cobertura por calendario de morosidad que se indican en los siguientes apartados, que calculan las pérdidas por deterioro en función del tiempo transcurrido desde el vencimiento de la primera cuota o plazo que permanezca impagado de una misma operación:

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

- Tratamiento general

| | (%) |
|-----------------------------------|-----|
| Hasta 6 meses | 25 |
| Más de 6 meses, sin exceder de 9 | 50 |
| Más de 9 meses, sin exceder de 12 | 75 |
| Más de 12 meses | 100 |

La escala anterior también se aplica, por acumulación, al conjunto de operaciones que el Fondo mantiene con un mismo deudor, en la medida que en cada una presente impagos superiores a tres meses. A estos efectos, se considera como fecha para el cálculo del porcentaje de cobertura la del importe vencido más antiguo que permanezca impagado, o la de la calificación de los activos como dudosos si es anterior.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fondo tiene la cartera de Activos Titulizados vencida e impagada, si bien, debido a que la totalidad de los activos titulizados corresponden a derechos de cobro frente a organismos de la Administración Pública y debido a la naturaleza de dichos deudores se ha considerado que el riesgo de insolvencia es muy reducido a fecha de cierre de ambos ejercicios, no se ha dotado provisión por deterioro.

(m) Activos Titulizados

Los Derechos de Crédito agrupados en el activo del Fondo consisten en derechos de cobro derivados de cesiones de créditos entre el Cedente y distintos Clientes para el anticipo de cobros frente a sus respectivos deudores. Todos los deudores de las Facturas cedidas al Fondo son Entidades del Sector Público en España.

Los Derechos de Crédito, además de estar justificados en una factura emitida por el correspondiente Cliente, tienen distintos soportes de pagos que pueden ser únicamente las propias facturas (con toma de razón) o pagarés que son emitidos por el deudor correspondiente a la orden o no a la orden (las facturas y los pagarés se denominan, conjuntamente, los “Documentos de Crédito” y, cada uno de ellos, un “Documento de Crédito”) y están asimismo identificados de conformidad con el correspondiente contrato de endoso o cesión de efectos o contrato de cesión de documento mercantil de crédito (cada uno de ellos, un “Contrato de Cesión”) suscrito entre el Cliente y el Cedente”.

(n) Transacciones en moneda extranjera

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

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

(o) 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.

(p) Estado 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 y, en su caso, en adquisiciones temporales de activos, que se encuentra registrado en el epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” del activo del balance.

(q) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos

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

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

- a) Los ingresos y gastos que, según lo requerido por las normas de valoración, deban imputarse directamente al pasivo del balance.
- b) Las transferencias realizadas, en su caso, a la cuenta de pérdidas y ganancias, según lo dispuesto en las normas de valoración adoptadas.
- c) El efecto impositivo correspondiente, en su caso, a los apartados a) y b) anteriores.

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

- 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.

(4) Riesgos asociados a instrumentos financieros

Las actividades del Fondo están expuestas a diversos riesgos financieros: al riesgo de mercado (el cual incluye el riesgo de tipo de interés y riesgo de tipo de cambio), riesgo de liquidez, riesgo de concentración, riesgo de crédito, riesgo de insolvencia y riesgo de personalidad jurídica. La Sociedad Gestora los identifica, mide y hace un seguimiento continuo de los mismos de conformidad con lo establecido en la Escritura de Constitución.

Riesgo de mercado

Este riesgo comprende principalmente los riesgos resultantes de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés deriva de la posibilidad de que cambios en los tipos de interés afecten a los cash flows o al valor razonable de los instrumentos financieros.

Los activos financieros del Fondo tienen vencimiento a corto plazo, y los pasivos financieros tienen retribución variable. Si bien en el momento de la constitución del Fondo, la Sociedad Gestora, decidió no cubrir el riesgo de tipo de interés, mediante un contrato de permuta, dicho riesgo fue valorado y se dotó al Fondo con mayores niveles de protección a través de distintos mecanismos (Dotación Reserva de Gastos).

Riesgo de tipo de cambio

El Fondo no presenta exposición significativa al riesgo de tipo de cambio a las fechas de referencia de las cuentas anuales al estar todos sus activos y pasivos referenciados al euro

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad del Fondo para disponer de fondos líquidos, o para poder acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago conforme al calendario de pago establecido en la escritura del Fondo.

En la nota 5 se indica el desglose de los activos financieros por plazos residuales de vencimiento a 31 de diciembre de 2025. Las fechas de vencimiento que se han considerado para la construcción de las tablas son las fechas de vencimiento o cancelación contractual. Los importes que se han considerado son los flujos contractuales sin descontar.

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

Para mitigar este riesgo, el Fondo dispone, desde su constitución, de mecanismos minimizadores del mismo, con objeto de atender la posible dificultad del Fondo de disponer los fondos líquidos como consecuencia del posible desfase entre los ingresos procedentes de los activos titulizados y los importes a satisfacer por compromisos asumidos. En la nota 6 se indica los mecanismos con los que el Fondo cuenta en este sentido.

Riesgo de concentración

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

La distribución geográfica según la región o comunidad donde radican los activos titulizados a 31 de diciembre de 2025 se presenta en el Estado S.05.1 del Anexo I de la memoria.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito nace de la posible pérdida causada por el impago del conjunto de Activos Titulizados de la cartera titulizada del Fondo, así como por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes del Fondo.

El riesgo de crédito asociado a los Activos no está dividido en tramos y por tanto no son aplicables las normas contenidas en el Reglamento de Titulación.

El siguiente cuadro muestra la exposición total al riesgo de crédito a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

| | Miles de euros 31.12.2025 | Miles de euros 31.12.2024 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Activos titulizados | 1.018 | 1.759 |
| Otros activos no corrientes | - | - |
| Intereses y gastos devengados no vencidos | - | - |
| Intereses vencidos e impagados | 75 | 116 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 3 | 30 |
| Total Riesgo | 1.096 | 1.905 |

Riesgo de insolvencia del Fondo

Ante un supuesto de imposibilidad del Fondo de atender el pago de sus obligaciones de forma generalizada será de aplicación lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 5/2015, es decir, la Sociedad Gestora, tras informar a la CNMV, procederá a la liquidación ordenada del Fondo, conforme a las reglas establecidas al respecto en la Escritura de Constitución del Fondo.

El Fondo solo responderá del cumplimiento de sus obligaciones hasta el importe de sus activos.

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

Riesgo de personalidad jurídica del Fondo

De acuerdo con el artículo 15 de la Ley 5/2015, el Fondo carece de personalidad jurídica. La Sociedad Gestora, en consecuencia, deberá de llevar a cabo su administración y representación y cumplir las obligaciones legalmente previstas con relación al Fondo y de cuyo incumplimiento será responsable frente a los Titulares de los Bonos y el resto de los acreedores ordinarios del Fondo con el límite de su patrimonio.

(5) Activos financieros

Este epígrafe recoge principalmente los Activos Titulizados que Crealsa Investments Spain, S.A., ha cedido al Fondo. Dichos Activos Titulizados consisten en derechos de cobro derivados de cesiones de créditos entre el Cedente y distintos Clientes para el anticipo de cobros frente a sus respectivos deudores, derivados de una prestación de servicios o una entrega de bienes al amparo de una relación comercial entre el cliente y el deudor correspondiente y justificados en una factura o en un pagaré. Todos los deudores de los Derechos de Crédito cedidos al Fondo son Entidades del Sector Público en España.

Crealsa Investment Spain, S.A., es una sociedad dedicada a los servicios de gestión de líneas de descuento y de cobros a diferentes clientes que, a su vez, mantienen diversos derechos de crédito derivados de sus actividades comerciales frente a sus respectivos deudores, entre los que se encuentran deudores pertenecientes al sector. En concreto, Crealsa ofrece a sus clientes el descuento de crédito comercial mediante la cesión o endoso de los derechos de crédito que los Clientes ostentan frente a los deudores, representados en facturas (con toma de razón) y pagarés a la orden y no a la orden.

El detalle de este epígrafe, a 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

| | Miles de euros | | | | | |
|--|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 31.12.2025 | | | 31.12.2024 | | |
| | Corriente | No corriente | Total | Corriente | No corriente | Total |
| Activos titulizados | | | | | | |
| Activos dudosos – principal | 1.018 | - | 1.018 | 1.759 | - | 1.759 |
| Activos dudosos - intereses | 75 | - | 75 | 116 | - | 116 |
| Correcciones de valor por deterioro de activos | - | - | - | - | - | - |
| Otros activos financieros | | | | | | |
| Otros | - | - | - | - | - | - |
| | <u>1.093</u> | <u>-</u> | <u>1.093</u> | <u>1.875</u> | <u>-</u> | <u>1.875</u> |

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fondo tiene la cartera de Activos Titulizados vencida e impagada, si bien, debido a que la totalidad de los activos titulizados corresponden a derechos de cobro frente a organismos de la Administración Pública y debido a la naturaleza de dichos deudores se ha considerado que el riesgo de insolvencia es muy reducido a fecha de cierre de ambos ejercicios, no se ha dotado provisión por deterioro.

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

El movimiento de los Activos Titulizados del ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

| | Miles de euros 31.12.2025 | Miles de euros 31.12.2024 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Saldo inicial | 1.759 | 6.001 |
| Adquisición de Activos Titulizados | - | 5.093 |
| Amortización ordinaria | (600) | (9.335) |
| Amortización anticipada | - | - |
| Amortizaciones previamente impagadas | (136) | - |
| Activos titulizados dados de baja por adjudicación/dación de bienes | - | - |
| Periodificación descuento compra activos titulizados | - | - |
| Importe de Principal Dudoso desde el cierre anual anterior | - | - |
| Importe de Principal Fallido desde el cierre anual anterior | - | - |
| Recompra / Devolución cobro | (5) | - |
| Pérdidas en tránsito | - | - |
| Saldo final cierre del periodo | <u>1.018</u> | <u>1.759</u> |

Debido a que el Periodo de Cesión del Fondo finalizó en 2024, no se han adquirido Activos Titulizados durante el ejercicio 2025.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, todos los activos del Fondo se encontraban vencidos e impagados con antigüedad superior a 3 meses.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se habían registrado por correcciones de valor de derechos de créditos.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se había dado de baja ningún importe por activos fallidos.

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

Durante el ejercicio 2025 se han devengado intereses implícitos por los Activos Titulizados por importe de 11 miles de euros (520 miles de euros en 2024) de los cuales no han quedado importes devengados pendientes de vencimiento a cierre del periodo (0 miles de euros al cierre del ejercicio del 2024).

A 31 de diciembre de 2025 el tipo de interés medio de los activos titulizados era del 90,39% (2024: 6,92%), con un tipo de interés nominal máximo del 541,96% (2024: 64,32%) y mínimo del 31,03% (2024: 5,26%).

Las características principales de la cartera a 31 de diciembre de 2025 y 2024 son las siguientes:

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Tasa de amortización anticipada | 0,00% | 0,00% |
| Tasa de fallido | 0,00% | 0,00% |
| Tasa de recuperación fallidos | 0,00% | 0,00% |
| Tasa de activos dudosos | 0,00% | 0,00% |

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la totalidad de los “Activos titulizados” se encontraban vencidos e impagados.

(6) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

6.1 Tesorería

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

| | Miles de euros 31.12.2025 | Miles de euros 31.12.2024 |
|-----------|------------------------------|------------------------------|
| Tesorería | 3 | 30 |

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 este epígrafe se compone del saldo depositado en las cuentas abiertas en EBN Banco de Negocios, S.A. (Cuenta de Tesorería, Cuenta de Reserva, Cuenta de Compras y Cuenta de Cobros).

Las cantidades depositadas en las cuentas abiertas en EBN Banco de Negocios, S.A. no devengarán interés alguno a favor del Fondo.

6.2 Fondo de Liquidez

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, dotará el “Fondo de Liquidez” que integrará los Recursos Disponibles en cada Fecha de Pago, con el objeto de atender los distintos conceptos del Orden de Prelación de Pagos.

El Fondo de Liquidez se dotó en la Fecha de Desembolso Inicial, con cargo a parte del Precio de Suscripción de los Bonos Iniciales, por un importe de mil euros (1.000 euros).

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

El Nivel Requerido del Fondo de Liquidez será el 2% del Saldo Nominal Pendiente de los Bonos salvo que, a criterio de la Sociedad Gestora y siempre que las cuentas anuales del Cedente no presenten salvedades o, en caso de existir, que estas no afecten a los Derechos de Crédito se podrá reducir al 1%.

El Fondo de Liquidez quedará depositado en la Cuenta de Tesorería e integrará los Recursos Disponibles en cada Fecha de Pago con el objeto de atender los distintos conceptos del Orden de Prelación de Pagos.

El importe requerido del Fondo de Liquidez y el saldo del Fondo de Liquidez en cada Fecha de Pago durante del ejercicio de 2025 es el siguiente:

Miles de euros

| Fecha de Pago | Importe Fondo Liquidez Inicial | Importe Requerido | Importe Fondo Liquidez Final |
|---------------|--------------------------------|-------------------|------------------------------|
| 27/01/2025 | 25 | 22 | 22 |
| 27/02/2025 | 22 | 22 | 8 |
| 27/03/2025 | 8 | 22 | 4 |
| 29/04/2025 | 4 | 22 | 7 |
| 27/05/2025 | 7 | 22 | - |
| 27/06/2025 | - | 22 | - |
| 28/07/2025 | - | 22 | - |
| 27/08/2025 | - | 22 | - |
| 29/09/2025 | - | 22 | 2 |
| 27/10/2025 | 2 | 22 | - |
| 27/11/2025 | - | 22 | 6 |
| 27/12/2025 | 6 | 22 | 2 |

El importe requerido del Fondo de Liquidez y el saldo del Fondo de Liquidez en cada Fecha de Pago al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Miles de euros

| Fecha de Pago | Importe Fondo Liquidez Inicial | Importe Requerido | Importe Fondo Liquidez Final |
|---------------|--------------------------------|-------------------|------------------------------|
| 27/01/2024 | 232 | 232 | 232 |
| 27/02/2024 | 232 | 232 | 232 |
| 27/03/2024 | 232 | 232 | 232 |
| 29/04/2024 | 232 | 232 | 232 |
| 27/05/2024 | 232 | 232 | 232 |
| 27/06/2024 | 232 | 232 | 232 |
| 29/07/2024 | 323 | 218 | 218 |
| 27/08/2024 | 218 | 38 | 38 |
| 27/09/2024 | 38 | 36 | 36 |
| 28/10/2024 | 36 | 35 | 35 |
| 27/11/2024 | 35 | 35 | 35 |
| 27/12/2024 | 35 | 35 | 25 |

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

(7) Pasivos financieros

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

| | Miles de euros | | |
|---|----------------|--------------|--------------|
| | 31.12.2025 | | |
| | Corriente | No corriente | Total |
| Obligaciones y otros valores emitidos | | | |
| Series no subordinadas | - | 1.114 | 1.114 |
| Correcciones de valor por repercusión de pérdidas | - | (24) | (24) |
| Intereses y gastos devengados no vencidos | 1 | - | 1 |
| Deudas con entidades de crédito | - | - | - |
| Préstamo subordinado | - | - | - |
| Correcciones de valor por repercusión de pérdidas | - | - | - |
| Intereses y gastos devengados no vencidos | - | - | - |
| Otros pasivos financieros | - | - | - |
| | <u>1</u> | <u>1.090</u> | <u>1.091</u> |
| | | | |
| | Miles de euros | | |
| | 31.12.2024 | | |
| | Corriente | No corriente | Total |
| Obligaciones y otros valores emitidos | | | |
| Series no subordinadas | - | 1.728 | 1.728 |
| Intereses y gastos devengados no vencidos | 1 | - | 1 |
| Deudas con entidades de crédito | - | - | - |
| Préstamo subordinado | - | - | - |
| Correcciones de valor por repercusión de pérdidas | - | - | - |
| Intereses y gastos devengados no vencidos | - | - | - |
| Otros pasivos financieros | 5 | - | 5 |
| | <u>6</u> | <u>1.728</u> | <u>1.734</u> |

7.1 Obligaciones y otros valores emitidos

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

| | Miles de euros | Miles de euros |
|------------------|----------------|----------------|
| | 2025 | 2024 |
| Saldo inicial | 1.728 | 11.600 |
| Nuevas emisiones | - | - |
| Amortizaciones | (614) | (9.872) |
| Saldo final | <u>1.114</u> | <u>1.728</u> |

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

Durante el ejercicio 2025 y 2024, se han devengado intereses y cargas asimiladas por un importe de 60 y 397 miles de euros, respectivamente, registrados en "Obligaciones y otros valores emitidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, encontrándose pendientes de vencimiento 1 y 1 miles de euros registrados en "Intereses y gastos devengados no vencidos" en el epígrafe de "Obligaciones y otros valores emitidos" del pasivo corriente.

Durante el ejercicio 2025 y 2024 no se han emitido bonos.

El "Periodo de Amortización" es el periodo que comenzará en la fecha de finalización del Periodo de Cesión (exclusive) y que terminará en la primera de las siguientes fechas: (i) la fecha en que se cumplan doce (12) meses desde la fecha de finalización del Periodo de Cesión y la fecha de liquidación anticipada del Fondo (inclusive).

El importe de amortización será de 100.000 euros por bono, equivalente al 100% de su valor nominal.

Para cada Fecha de Pago a partir del inicio del periodo de amortización, la cantidad teórica de amortización será la diferencia positiva calculada el último día del mes anterior a esa Fecha de Pago (la "Fecha de Corte"), entre (i) la suma del Saldo Nominal Pendiente de los Bonos y (ii) la suma del Valor Nominal Pendiente de los Derechos de Créditos No Fallidos existentes en la Fecha de Corte anterior a esa Fecha de Pago.

No obstante, los Bonos podrán amortizarse anticipadamente y de forma individual, según los supuestos de liquidación del Fondo previstos en la escritura de constitución. Asimismo, los Bonos amortizan libres de gasto.

En la Fecha de Pago del mes de agosto de 2024 ha comenzado el periodo de amortización de los Bonos.

El tipo de interés nominal aplicable a los Bonos y determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses será el que resulte de sumar el Tipo de Interés de Referencia, que será el mayor entre 0% y el EURIBOR a un mes, y un margen del 3,00%.

7.2 Deudas con entidades de Crédito

En la fecha de constitución del Fondo, se celebró un contrato de préstamo de carácter mercantil con Crealsa por un importe total de 212.000 euros, destinado por la Sociedad Gestora al pago de los gastos iniciales correspondientes a la constitución del Fondo, sin perjuicio de que, en el caso de que exista alguna cantidad remanente, el Fondo pueda utilizarlo como Reserva de Compras (nota 3.d).

La remuneración de este préstamo se realizaba sobre un tipo de interés nominal anual del 6,00%, pagadero en cada Fecha de Pago. Estos intereses se abonaban al prestamista únicamente si el Fondo disponía de Recursos Disponibles suficientes de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

La amortización y el pago de intereses se realizaba en cada Fecha de Pago por un importe igual al remanente de los Recursos Disponibles, una vez atendidos todos los conceptos que, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

El vencimiento tendría lugar en la primera fecha entre las siguientes: (i) la Fecha de Pago en que se produjera su amortización total y se hubieran extinguido completamente las obligaciones del Fondo bajo el mismo, (ii) la Fecha de Vencimiento Final o (iii) en la fecha de liquidación anticipada del Fondo.

Durante el ejercicio 2024 se produjo la amortización total del préstamo.

(8) Liquidaciones intermedias

El detalle de las liquidaciones de cobros y pagos producidas durante el ejercicio 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

| <i>Liquidación de cobros y pagos del período</i> | Miles de euros 2025 | Miles de euros 2024 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <u>Activos titulizados clasificados en el Activo</u> | | |
| Pagos por la adquisición de activos financieros | - | (5.093) |
| Cobros por amortizaciones ordinarias | 600 | 9.335 |
| Cobros por amortizaciones anticipadas | - | - |
| Cobros por intereses ordinarios | 52 | 707 |
| Cobros por intereses previamente impagados | - | - |
| Cobros por amortizaciones previamente impagadas | 136 | - |
| Otros cobros en especie | - | - |
| Otros cobros y pagos en efectivo | (1) | 79 |
| <u>Series emitidas clasificadas en el Pasivo</u> | | |
| Cobros por la emisión de valores de titulización | - | - |
| Pagos por amortización ordinaria | (614) | (9.872) |
| Pagos por intereses ordinarios | (60) | (401) |
| Pagos por amortización de préstamos subordinados | - | - |
| Pagos por intereses de préstamos subordinados | - | - |
| Otros pagos del período | (141) | (423) |

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

Durante el ejercicio 2025 y 2024 el movimiento de las partidas por el margen de intermediación del Fondo entre la cuenta de pérdidas y ganancias, el balance y el estado de flujos de efectivo ha sido el siguiente:

| | Miles de euros | | |
|--|--|----------------------|--|
| | 31.12.2025 | | |
| | Provisión por margen de intermediación | Comisión variable | Correcciones de valor por repercusión de pérdidas |
| Saldo a 31 de diciembre de 2023 | - | 403 | (15) |
| Comisión variable (cuenta de pérdidas y ganancias) | - | 181 | - |
| Dotación/(Reversión) provisión margen intermediación | - | 79 | 15 |
| Repercusión de (pérdidas) ganancias | - | (233) | - |
| Comisión variable pagada en el ejercicio | - | (261) | - |
| Saldo a 31 de diciembre de 2024 | - | 168 | - |
| Comisión variable (cuenta de pérdidas y ganancias) | - | - | - |
| Dotación/(Reversión) provisión margen intermediación | - | 29 | - |
| Repercusión de (pérdidas) ganancias | - | (197) | - |
| Comisión variable pagada en el ejercicio | - | - | - |
| Saldo a 31 de diciembre de 2025 | - | - | - |

(9) Situación fiscal

El resultado económico del ejercicio 2025 y 2024 es cero y coincide con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, todo ello de acuerdo con el propio funcionamiento del Fondo que debe carecer de valor patrimonial.

Según las disposiciones legales vigentes las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

De conformidad con la Ley 2/2010, de 1 de marzo, 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, son de aplicación a éstos los criterios establecidos para las entidades de crédito sobre la deducibilidad de la cobertura específica del riesgo de insolvencia de los clientes.

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

(10) Otra información

El auditor de cuentas de la Sociedad es ERNST & YOUNG Auditores S.L. (Los honorarios de auditoría correspondientes a los ejercicios 2025 y 2024 han ascendido a 8 y 6 miles de euros, respectivamente, con independencia del momento de su facturación.

Los instrumentos financieros han sido valorados a 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024, en base a los criterios recogidos en la nota 3 de estas Cuentas Anuales, los cuales no difieren de forma.

A 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a sus proveedores en operaciones comerciales que a dicha fecha acumulara un plazo superior al plazo legal de pago.

Durante el ejercicio 2025 el epígrafe Servicios de Profesionales Independientes dentro de Otros Gastos de Explotación del Pérdidas y Ganancias recoge los importes referidos a Auditoría, Abogados, Refacturaciones Administrador del fondo, Procuradores y Notarios por un total de 84 miles de euros (en 2024 fueron 71 miles de euros).

(11) Información sobre medio ambiente

Los Administradores de la Sociedad Gestora consideran mínimos, y en todo caso adecuadamente cubiertos los riesgos medioambientales que se pudieran derivar de la actividad del Fondo, y estiman que no surgirán pasivos adicionales relacionados con dichos riesgos. El Fondo no ha incurrido en gastos ni recibido subvenciones relacionadas con dichos riesgos durante el ejercicio 2025 y el 31 de diciembre de 2024.

(12) Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales por parte del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo, no ha ocurrido ningún acontecimiento significativo digno de mención, si bien dada la situación actual del fondo, el cual se encuentra en proceso de amortización y dada la naturaleza de los activos los cuales, a la fecha de cierre del ejercicio, están todos vencidos e impagados, es probable que se pueda llegar a producir un impago de los Bonos.

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACIÓN

Información del Fondo

ANEXO I

Denominación Fondo: CUBOS 2022, FONDO DE TITULIZACIÓN

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EBN TITULIZACIÓN SAU, SGFT

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

Entidades cedentes de los activos titulizados: CREALSA INVESTMENTS SPAIN, S.A.

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO A

| Ratios (%) | Situación actual 31/12/2025 | | | | Situación cierre anual anterior 31/12/2024 | | | | Hipótesis iniciales folleto/escritura | | | | | | | |
|--|-----------------------------|------|-----------------|------|--|------|---------------------------------|------|---------------------------------------|------|-----------------|------|-------------------------------|------|---------------------------------|------|
| | Tasa de activos dudosos | | Tasa de fallido | | Tasa de recuperación fallidos | | Tasa de amortización anticipada | | Tasa de activos dudosos | | Tasa de fallido | | Tasa de recuperación fallidos | | Tasa de amortización anticipada | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Participaciones hipotecarias | 0380 | 0400 | 0420 | 0440 | 1380 | 1400 | 1420 | 1440 | 2380 | 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 | 0 | 2435 | 0 | 2455 |
| Derechos de crédito futuros | 0396 | 0416 | 0436 | 0456 | 1396 | 1416 | 1436 | 1456 | 2396 | 2416 | 2436 | 2456 | | | | |
| Bonos de titulización | 0397 | 0417 | 0437 | 0457 | 1397 | 1417 | 1437 | 1457 | 2397 | 2417 | 2437 | 2457 | | | | |
| Cédulas internacionalización | 0398 | 0418 | 0438 | 0458 | 1398 | 1418 | 1438 | 1458 | 2398 | 2418 | 2438 | 2458 | | | | |
| Otros | 0399 | 0419 | 0439 | 0459 | 1399 | 1419 | 1439 | 1459 | 2399 | 2419 | 2439 | 2459 | | | | |

Denominación Fondo: CUBOS 2022, FONDO DE TITULIZACIÓN

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EBN TITULIZACIÓN SAU, SGFT

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

Entidades cedentes de los activos titulizados: CREALSA INVESTMENTS SPAIN, S.A.

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO B

| Total Impagados (miles de euros) | Nº de activos | | Principal pendiente vencido | | | Importe impagado | | | Total | Principal pendiente no vencido | Otros importes | Deuda Total |
|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---|--------------------------------------|---|------------------|----------|-------------|----------|--------------------------------|----------------|--------------|
| | Principal pendiente vencido | Intereses devengados en contabilidad | Intereses interrumpidos en contabilidad | Intereses devengados en contabilidad | Intereses interrumpidos en contabilidad | | | | | | | |
| Hasta 1 mes | 0460 | 0467 | 0474 | 0 | 0481 | 0488 | 0 | 0495 | 0 | 0502 | 0509 | 0 |
| De 1 a 3 meses | 0461 | 0468 | 0475 | 0 | 0482 | 0489 | 0 | 0496 | 0 | 0503 | 0510 | 0 |
| De 3 a 6 meses | 0462 | 0469 | 0476 | 0 | 0483 | 0490 | 0 | 0497 | 0 | 0504 | 0511 | 0 |
| De 6 a 9 meses | 0463 | 0470 | 0477 | 0 | 0484 | 0491 | 0 | 0498 | 0 | 0505 | 0512 | 0 |
| De 9 a 12 meses | 0464 | 0471 | 0478 | 0 | 0485 | 0492 | 0 | 0499 | 0 | 0506 | 0513 | 0 |
| Más de 12 meses | 0465 | 0472 | 0479 | 1.018 | 0486 | 0493 | 1.018 | 0500 | 0 | 0507 | 0514 | 1.018 |
| Total | 0466 | 0473 | 0480 | 1.018 | 0487 | 0494 | 0 | 0501 | 0 | 0508 | 1.515 | 1.018 |

| Impagados con garantía real (miles de euros) | Nº de activos | | Principal pendiente vencido | | | Importe impagado | | | Total | 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 | Intereses devengados en contabilidad | Intereses interrumpidos en contabilidad | | | | | | | | | | | |
| Hasta 1 mes | 0515 | 0522 | 0529 | 0 | 0536 | 0543 | 0 | 0550 | 0 | 0557 | 0564 | 0 | 0571 | 0578 | 0584 | 0 |
| De 1 a 3 meses | 0516 | 0523 | 0530 | 0 | 0537 | 0544 | 0 | 0551 | 0 | 0558 | 0565 | 0 | 0572 | 0579 | 0585 | 0 |
| De 3 a 6 meses | 0517 | 0524 | 0531 | 0 | 0538 | 0545 | 0 | 0552 | 0 | 0559 | 0566 | 0 | 0573 | 0580 | 0586 | 0 |
| De 6 a 9 meses | 0518 | 0525 | 0532 | 0 | 0539 | 0546 | 0 | 0553 | 0 | 0560 | 0567 | 0 | 0574 | 0581 | 0587 | 0 |
| De 9 a 12 meses | 0519 | 0526 | 0533 | 0 | 0540 | 0547 | 0 | 0554 | 0 | 0561 | 0568 | 0 | 0575 | 0582 | 0588 | 0 |
| Más de 12 meses | 0520 | 0527 | 0534 | 0 | 0541 | 0548 | 0 | 0555 | 0 | 0562 | 0569 | 0 | 0576 | 0583 | 0589 | 0 |
| Total | 0521 | 0528 | 0535 | 0 | 0542 | 0549 | 0 | 0556 | 0 | 0563 | 0570 | 0 | 0577 | 0 | 0590 | 0 |

| |
|---|
| S.05.1 |
| Denominación Fondo: CUBOS 2022, FONDO DE TITULIZACION |
| Denominación del compartimento: |
| Denominación de la gestora: EBN TITULIZACION SAU, SGFT |
| Estados agregados: NO |
| Fecha: 31/12/2025 |
| Entidades cedentes de los activos titulizados: CREALSA INVESTMENTS SPAIN, S.A. |

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO C

| Vida residual de los activos titulizados (miles de euros) | Principal pendiente | | | | | |
|---|-----------------------------|--------------|--|--------------|------------------------------|---------------|
| | Situación actual 31/12/2025 | | Situación cierre anual anterior 31/12/2024 | | Situación inicial 15/09/2022 | |
| Inferior a 1 año | 0600 | 1.018 | 1600 | 1.759 | 2600 | 45.405 |
| Entre 1 y 2 años | 0601 | | 1601 | 0 | 2601 | |
| Entre 2 y 3 años | 0602 | | 1602 | 0 | 2602 | |
| Entre 3 y 4 años | 0603 | | 1603 | 0 | 2603 | |
| Entre 4 y 5 años | 0604 | | 1604 | 0 | 2604 | |
| Entre 5 y 10 años | 0605 | | 1605 | 0 | 2605 | |
| Superior a 10 años | 0606 | | 1606 | 0 | 2606 | |
| Total | 0607 | 1.018 | 1607 | 1.759 | 2607 | 45.405 |
| Vida residual media ponderada (años) | 0608 | 0 | 1608 | 0 | 2608 | 0,10 |

| Antigüedad | Principal pendiente | | | | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|------|--|------|------------------------------|---|
| | Situación actual 31/12/2025 | | Situación cierre anual anterior 31/12/2024 | | Situación inicial 15/09/2022 | |
| Antigüedad media ponderada (años) | 0609 | 2,41 | 1609 | 1,43 | 2609 | 0 |

Denominación Fondo: CUBOS 2022, FONDO DE TITULIZACION

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EBN TITULIZACION SAU, SGFT

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

Entidades cedentes de los activos titulizados: CREALSA INVESTMENTS SPAIN, S.A.

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO D

| Importe pendiente activos titulizados / Valor garantía (miles de euros) | Situación actual 31/12/2025 | | Situación cierre anual anterior 31/12/2024 | | Situación inicial 15/09/2022 | |
|---|-----------------------------|---------------------|--|---------------------|------------------------------|---------------------|
| | Nº de activos vivos | Principal pendiente | Nº de activos vivos | Principal pendiente | Nº de activos vivos | Principal pendiente |
| 0% - 40% | 0620 | 0630 | 1620 | 1630 | 2620 | 2630 |
| 40% - 60% | 0621 | 0631 | 1631 | 1631 | 2621 | 2631 |
| 60% - 80% | 0622 | 0632 | 1622 | 1632 | 2622 | 2632 |
| 80% - 100% | 0623 | 0633 | 1623 | 1633 | 2623 | 2633 |
| 100% - 120% | 0624 | 0634 | 1624 | 1634 | 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 | 0638 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Media ponderada (%) | 0639 | 0649 | 1639 | 1649 | 2639 | 2649 |



| |
|---|
| S.05.1 |
| Denominación Fondo: CUBOS 2022, FONDO DE TITULIZACION |
| Denominación del compartimento: |
| Denominación de la gestora: EBN TITULIZACION SAU, SGFT |
| Estados agregados: NO |
| Fecha: 31/12/2025 |
| Entidades cedentes de los activos titulizados: CREALSA INVESTMENTS SPAIN, S.A. |

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO E

| Tipos de Interés de los activos titulizados (%) | Situación actual 31/12/2025 | | Situación cierre anual anterior 31/12/2024 | | Situación inicial 15/09/2022 | |
|---|--------------------------------|--------|---|-------|------------------------------|----------|
| | | | | | | |
| Tipo de interés medio ponderado | 0650 | 90,39 | 1650 | 6,92 | 2650 | 72,90 |
| Tipo de interés nominal máximo | 0651 | 541,96 | 1651 | 64,32 | 2651 | 1.087,32 |
| Tipo de interés nominal mínimo | 0652 | 31,03 | 1652 | 5,26 | 2652 | 11,44 |

Denominación Fondo: CUBOS 2022, FONDO DE TITULIZACIÓN

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EBN TITULIZACIÓN SAU, SGFT

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

Entidades cedentes de los activos titulizados: CREALSA INVESTMENTS SPAIN, S.A.

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO F

| Distribución geográfica activos titulizados (miles de euros) | Situación actual 31/12/2025 | | Situación cierre anual anterior 31/12/2024 | | Situación inicial 15/09/2022 | | | | | | | |
|--|-----------------------------|---------------------|--|---------------------|------------------------------|---------------------|------|--------------|------|--------------|-------------|---------------|
| | Nº de activos vivos | Principal pendiente | Nº de activos vivos | Principal pendiente | Nº de activos vivos | Principal pendiente | | | | | | |
| Andalucía | 0660 | 10 | 0683 | 268 | 1660 | 14 | 1683 | 367 | 2660 | 454 | 2683 | 20.170 |
| Aragón | 0661 | 0 | 0684 | 0 | 1661 | 0 | 1684 | 0 | 2661 | 41 | 2684 | 2.871 |
| Asturias | 0662 | 0 | 0685 | 0 | 1662 | 0 | 1685 | 0 | 2662 | 5 | 2685 | 50 |
| Baleares | 0663 | 0 | 0686 | 0 | 1663 | 0 | 1686 | 0 | 2663 | 5 | 2686 | 147 |
| Canarias | 0664 | 0 | 0687 | 0 | 1664 | 0 | 1687 | 0 | 2664 | 9 | 2687 | 138 |
| Cantabria | 0665 | 0 | 0688 | 0 | 1665 | 0 | 1688 | 0 | 2665 | 0 | 2688 | 0 |
| Castilla-León | 0666 | 0 | 0689 | 0 | 1666 | 0 | 1689 | 0 | 2666 | 31 | 2689 | 2.663 |
| Castilla La Mancha | 0667 | 2 | 0690 | 28 | 1667 | 2 | 1690 | 28 | 2667 | 36 | 2690 | 814 |
| Cataluña | 0668 | 1 | 0691 | 501 | 1668 | 3 | 1691 | 502 | 2668 | 92 | 2691 | 1.981 |
| Ceuta | 0669 | 0 | 0692 | 0 | 1669 | 0 | 1692 | 0 | 2669 | 10 | 2692 | 29 |
| Extremadura | 0670 | 0 | 0693 | 0 | 1670 | 0 | 1693 | 0 | 2670 | 2 | 2693 | 31 |
| Galicia | 0671 | 0 | 0694 | 0 | 1671 | 0 | 1694 | 0 | 2671 | 22 | 2694 | 806 |
| Madrid | 0672 | 2 | 0695 | 16 | 1672 | 5 | 1695 | 592 | 2672 | 181 | 2695 | 6.912 |
| Melilla | 0673 | 0 | 0696 | 0 | 1673 | 0 | 1696 | 0 | 2673 | 0 | 2696 | 0 |
| Murcia | 0674 | 4 | 0697 | 161 | 1674 | 4 | 1697 | 161 | 2674 | 94 | 2697 | 4.028 |
| Navarra | 0675 | 0 | 0698 | 0 | 1675 | 0 | 1698 | 0 | 2675 | 0 | 2698 | 0 |
| La Rioja | 0676 | 0 | 0699 | 0 | 1676 | 0 | 1699 | 0 | 2676 | 3 | 2699 | 555 |
| Comunidad Valenciana | 0677 | 3 | 0700 | 44 | 1677 | 4 | 1700 | 111 | 2677 | 130 | 2700 | 4.202 |
| País Vasco | 0678 | 0 | 0701 | 0 | 1678 | 0 | 1701 | 0 | 2678 | 3 | 2701 | 7 |
| Total España | 0679 | 22 | 0702 | 1.018 | 1679 | 32 | 1702 | 1.759 | 2679 | 1.118 | 2702 | 45.405 |
| Otros países Unión Europea | 0680 | | 0703 | | 1680 | | 1703 | | 2680 | | 2703 | |
| Resto | 0681 | | 0704 | | 1681 | | 1704 | | 2681 | | 2704 | |
| Total general | 0682 | 22 | 0705 | 1.018 | 1682 | 32 | 1705 | 1.759 | 2682 | 1.118 | 2705 | 45.405 |

CUBOS 2022, FONDO DE TITULIZACION

| | |
|--|--------|
| Denominación Fondo: CUBOS 2022, FONDO DE TITULIZACION | S.05.1 |
| Denominación del compartimento: | |
| Denominación de la gestora: EBN TITULIZACION SAU, SGFT | |
| Estados agregados: NO | |
| Fecha: 31/12/2025 | |
| Entidades cedentes de los activos titulizados: CREALSA INVESTMENTS SPAIN, S.A. | |

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO G

| Concentración | Situación actual 31/12/2025 | | Situación cierre anual anterior 31/12/2024 | | Situación inicial 15/09/2022 | |
|---|-----------------------------|-------|--|-------|------------------------------|-------|
| | Porcentaje | CNAE | Porcentaje | CNAE | Porcentaje | CNAE |
| Diez primeros deudores/emisores con más concentración | 0710 | 97,76 | 1710 | 95,42 | 2710 | 37,38 |
| Sector | 0711 | 49,23 | 1711 | 44,24 | 2711 | 66,22 |
| | | 3.519 | | 8.411 | | 2.712 |
| | | | | | | 8.411 |

Denominación Fondo: CUBOS 2022, FONDO DE TITULIZACIÓN

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EBN TITULIZACIÓN SAU, SGFT

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2025

Mercados de cotización de los valores emitidos:

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO A

| Serie | (miles de euros) | Denominación serie | Situación actual 31/12/2025 | | | Situación cierre anual anterior 31/12/2024 | | | Situación inicial 15/09/2022 | | |
|--------------|------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------|--|----------------------|---------------------|------------------------------|----------------------|---------------------|
| | | | Nº de pasivos emitidos | Nominal unitario (€) | Principal pendiente | Nº de pasivos emitidos | Nominal unitario (€) | Principal pendiente | Nº de pasivos emitidos | Nominal unitario (€) | Principal pendiente |
| E50305678007 | | BONOS | 0720 | 44.550 | 1.114 | 1720 | 1721 | 1722 | 2720 | 2721 | 2722 |
| Total | | | 0723 | 25 | 1.114 | 1723 | 69.127 | 1.728 | 2723 | 100.000 | 11.600 |
| | | | | | | | 25 | 1724 | | 2724 | 11.600 |

CUBOS 2022, FONDO DE TITULIZACION

| | |
|--|--------|
| Denominación Fondo: CUBOS 2022, FONDO DE TITULIZACION | 5.05.2 |
| Denominación del compartimento: | |
| Denominación de la gestora: EBN TITULIZACION SAU, SGFT | |
| Estados agregados: NO | |
| Periodo de la declaración: 31/12/2025 | |
| Mercados de cotización de los valores emitidos: | |

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO B

| Serie | (miles de euros) | | Índice de referencia | Margen | Tipo aplicado | Intereses | | | Principales pendientes | | Total Pendiente | Correcciones de valor por repercusión de pérdidas | | | |
|--|--------------------|------------------------|----------------------|--------|---------------|----------------------|---------------------|---|--|----------------------|------------------------------|---|------|--|------|
| | Denominación serie | Grado de subordinación | | | | Intereses Acumulados | Intereses Impagados | Serie devengada Intereses en el periodo | Principales no vencido | Principales Impagado | | | | | |
| ES0305678007 | BONOS | NS | EURIBOR 1 MES | 3 | 0733 | 0734 | 0735 | 0742 | 0736 | 0737 | 0738 | 0739 | -24 | | |
| Total | | | | | | 0740 | 0741 | SI | 0743 | 0744 | 0745 | 0746 | -24 | | |
| Situación actual 31/12/2025 | | | | | | | | | Situación cierre anual anterior 31/12/2024 | | Situación inicial 15/09/2022 | | | | |
| 0747 | | | | | | | | | 4,89 | | 0748 | | 5,85 | | 5,52 |
| Tipo de interés medio ponderado de las obligaciones y otros valores emitidos (%) | | | | | | | | | | | | | | | |

CUBOS 2022, FONDO DE TITULIZACIÓN

| | |
|--|--------|
| Denominación Fondo: CUBOS 2022, FONDO DE TITULIZACIÓN | S.05.2 |
| Denominación del compartimento: | |
| Denominación de la gestora: EBN TITULIZACIÓN SAU, SGFT | |
| Estados agregados: NO | |
| Periodo de la declaración: 31/12/2025 | |
| Mercados de cotización de los valores emitidos: | |

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO C

| Serie | Denominación serie | Situación actual 31/12/2025 | | | Situación periodo comparativo anterior 31/12/2024 | | |
|--------------|--------------------|-----------------------------|------------------|-------------------|---|-------------------|------------------|
| | | Amortización principal | | Intereses | Amortización principal | | Intereses |
| | | Pagos del periodo | Pagos acumulados | Pagos del periodo | Pagos acumulados | Pagos del periodo | Pagos acumulados |
| ES0305678007 | BONOS | 0750 | 0751 | 0752 | 0753 | 1750 | 1753 |
| | | 0 | 10.486 | 14 | 989 | 72 | 989 |
| Total | | 0754 | 10.486 | 14 | 989 | 1754 | 1757 |
| | | | | | | 72 | 27 |
| | | | | | | 1756 | 1757 |

CUBOS 2022, FONDO DE TITULIZACION

| | |
|---|---------------|
| Denominación Fondo: CUBOS 2022, FONDO DE TITULIZACION | S.05.2 |
| Denominación del compartimento: | |
| Denominación de la gestora: EBN TITULIZACION SAU, SGFT | |
| Estados agregados: NO | |
| Período de la declaración: 31/12/2025 | |
| Mercados de cotización 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 31/12/2025 | Situación cierre anual anterior 31/12/2024 |
| | | 0760 | 0761 | 0762 | 0763 |
| | | | | | 0764 |

Denominación Fondo: CUBOS 2022, FONDO DE TITULIZACIÓN

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EBN TITULIZACIÓN SAU, SGFT

Estados agregados: NO

Período de la declaración: 31/12/2025

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 31/12/2025 | Situación cierre anual anterior 31/12/2024 | Situación cierre anual anterior 31/12/2024 | Situación inicial 15/09/2022 |
| Inferior a 1 año | 0765 | 1765 | 2765 | 2765 |
| Entre 1 y 2 años | 0766 | 1766 | 2766 | 2766 |
| Entre 2 y 3 años | 0767 | 1767 | 2767 | 2767 |
| Entre 3 y 4 años | 0768 | 1768 | 2768 | 2768 |
| Entre 4 y 5 años | 0769 | 1769 | 2769 | 2769 |
| Entre 5 y 10 años | 0770 | 1770 | 2770 | 2770 |
| Superior a 10 años | 0771 | 1771 | 2771 | 2771 |
| Total | 0772 | 1772 | 2772 | 2772 |
| Vida residual media ponderada (años) | 1,114 | 1,69 | 1,728 | 2,69 |
| | | | | 11.600 |
| | | | | 4,43 |

Denominación Fondo: CUBOS 2022, FONDO DE TITULIZACION

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EBN TITULIZACION SAU, SGFT

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO A

| | Información sobre las mejoras crediticias del Fondo | Situación actual 31/12/2025 | | Situación cierre anual anterior 31/12/2024 | | Situación Inicial 15/09/2022 | |
|-----|--|-----------------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| | | 0775 | 0777 | 1775 | 1777 | 2775 | 2777 |
| 1 | Importe del Fondo de Reserva constituido (miles de euros) | 0775 | 2 | 1775 | 25 | 2775 | 116 |
| 1.1 | Importe mínimo del Fondo de Reserva (miles de euros) | 0776 | 22 | 1776 | 35 | 2776 | 116 |
| 1.2 | Porcentaje que representa el Fondo de Reserva constituido sobre el total de pasivos emitidos (%) | 0777 | 0,21 | 1777 | 1,42 | 2777 | 1 |
| 1.3 | Denominación de la contrapartida | 0778 | CREALSA INVESTMENTS SPAIN, S.A. | 1778 | CREALSA INVESTMENTS SPAIN, S.A. | 2778 | CREALSA INVESTMENTS SPAIN, S.A. |
| 1.4 | Rating de la contrapartida | 0779 | | 1779 | | 2779 | |
| 1.5 | Rating requerido de la contrapartida | 0780 | | 1780 | | 2780 | |
| 2 | Importe disponible de la línea/s de liquidez (miles de euros) | 0781 | | 1781 | | 2781 | |
| 2.1 | Porcentaje que representa el importe disponible de la línea de liquidez sobre el total de pasivos emitidos (%) | 0782 | | 1782 | | 2782 | |
| 2.2 | Denominación de la contrapartida | 0783 | | 1783 | | 2783 | |
| 2.3 | Rating de la contrapartida | 0784 | | 1784 | | 2784 | |
| 2.4 | Rating requerido de la contrapartida | 0785 | | 1785 | | 2785 | |
| 3 | Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales (miles de euros) | 0786 | | 1786 | | 2786 | |
| 3.1 | Porcentaje que representan los avales sobre el total de los pasivos emitidos (%) | 0787 | | 1787 | | 2787 | |
| 3.2 | Denominación de la entidad avalista | 0788 | | 1788 | | 2788 | |
| 3.3 | Rating del avalista | 0789 | | 1789 | | 2789 | |
| 3.4 | Rating requerido del avalista | 0790 | | 1790 | | 2790 | |
| 4 | Subordinación de series (S/N) | 0791 | N | 1791 | N | 2791 | N |
| 4.1 | Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total bonos (%) | 0792 | 100 | 1792 | 100 | 2792 | 100 |
| 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 | |

Denominación Fondo: CUBOS 2022, FONDO DE TITULIZACION

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EBN TITULIZACION SAU, SGFT

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO B

| GARANTÍAS FINANCIERAS EMITIDAS Naturaleza riesgo cubierto | Importe máximo del riesgo cubierto (miles de euros) | | Valor en libros (miles de euros) | | Otras características | | |
|--|---|---|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|---|------------------------------|
| | Situación actual 31/12/2025 | Situación cierre anual anterior 31/12/2024 | Situación inicial 15/09/2022 | Situación actual 31/12/2025 | | Situación cierre anual anterior 31/12/2024 | Situación Inicial 15/09/2022 |
| Préstamos hipotecarios | 0811 | 1811 | 2811 | 0829 | 1829 | 2829 | 3829 |
| Cédulas hipotecarias | 0812 | 1812 | 2812 | 0830 | 1830 | 2830 | 3830 |
| Préstamos a promotores | 0813 | 1813 | 2813 | 0831 | 1831 | 2831 | 3831 |
| Préstamos a PYMES | 0814 | 1814 | 2814 | 0832 | 1832 | 2832 | 3832 |
| Préstamos a empresas | 0815 | 1815 | 2815 | 0833 | 1833 | 2833 | 3833 |
| Préstamos corporativos | 0816 | 1816 | 2816 | 0834 | 1834 | 2834 | 3834 |
| Cédulas territoriales | 0817 | 1817 | 2817 | 0835 | 1835 | 2835 | 3835 |
| Bonos de tesorería | 0818 | 1818 | 2818 | 0836 | 1836 | 2836 | 3836 |
| Deuda subordinada | 0819 | 1819 | 2819 | 0837 | 1837 | 2837 | 3837 |
| Créditos AAPP | 0820 | 1820 | 2820 | 0838 | 1838 | 2838 | 3838 |
| Préstamos consumo | 0821 | 1821 | 2821 | 0839 | 1839 | 2839 | 3839 |
| Préstamos automoción | 0822 | 1822 | 2822 | 0840 | 1840 | 2840 | 3840 |
| Cuotas de arrendamiento financiero (leasing) | 0823 | 1823 | 2823 | 0841 | 1841 | 2841 | 3841 |
| Cuentas a cobrar | 0824 | 1824 | 2824 | 0842 | 1842 | 2842 | 3842 |
| Derechos de crédito futuros | 0825 | 1825 | 2825 | 0843 | 1843 | 2843 | 3843 |
| Bonos de titulización | 0826 | 1826 | 2826 | 0844 | 1844 | 2844 | 0 |
| Total | 0827 | 0 | 2827 | 0 | 1845 | 2845 | 3845 |

Denominación Fondo: CUBOS 2022, FONDO DE TITULIZACION

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: EBN TITULIZACION SAU, SGFT

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO A

| Comisión | Contrapartida | Importe fijo (miles de euros) | Criterios de 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 | | | | | 8862 | 8863 |
| Comisión sociedad gestora | EBN TITULIZACION S.A.U., S.G.F.T. | 1862 | 30 | VNP MEDIO DC | 4862 | 5862 | MENSUAL | 7862 | 8862 | IMPORTE FIJOS ANUALES |
| Comisión administrador | CREALSA INVESTMENTS SPAIN, SA | 1863 | | VNP MEDIO DC | 4863 | 5863 | MENSUAL | 7863 | 8863 | |
| Comisión del agente financiero/pagos | | 1864 | | | 4864 | 5864 | | 7864 | 8864 | |
| Otras | | 1865 | | | 4865 | 5865 | | 7865 | 8865 | |

| | |
|---|------|
| | S.06 |
| Denominación Fondo: CUBOS 2022, FONDO DE TITULIZACION | |
| Denominación del compartimento: | |
| Denominación de la gestora: EBN TITULIZACION SAU, SGFT | |
| Estados agregados: NO | |
| Fecha: 31/12/2025 | |

Notas Explicativas

Los activos de este fondo están compuestos por facturas del Sector Público, por este motivo estas facturas no pueden generar deterioro.

Todos los derechos de crédito son con vencimiento inferior a un año, por tanto, están declarados como Activo Circulante.

El estado S.05.1 cuadro A, las tasas de dudosos y de fallidos se informan a cero debido a que todos los deudores son Administraciones Públicas, si bien en el estado S05.4 se informan las tasas teniendo en cuenta el criterio establecido en la Escritura de Constitución del Fondo siendo morosos aquellos derechos de crédito con impago superior a 90 días y fallidos con impago superior a 210 días.

El fondo no mantiene activos reconocidos para la venta ni cobertura de flujos de efectivo, por tanto, no se puede cumplimentar el S.04.

La vida media esperada de las obligaciones y valores emitidos se ha calculado sin tener en cuenta ninguna hipótesis de tasa de amortización, morosidad, recuperaciones, etc..., se calcula teniendo en cuenta la fecha final vigente del Fondo.

En S01

- Casilla 0157, de otros, por valor de 4.936,58 euros corresponde a:
 - o Auditoría: 4.936,58 euros.

Los tipos de interés del cuadro S05.1.E se han calculado en la situación actual teniendo en cuenta los Derechos de Crédito que han sido adquiridos por el fondo durante los últimos 12 meses y teniendo en cuenta los días de vida de dichos derechos de crédito por lo que en algunos Derechos de Crédito cuyo plazo es muy corto se obtienen tipos de interés muy altos. Indicar que anteriormente el tipo de interés publicado no tenía en cuenta los días de vida de los derechos de crédito y sólo se tenían en cuenta los derechos de crédito con saldo a la fecha del informe. La situación de cierre anual no se ha modificado, la misma se mantiene con los informado en el cierre de 2024.

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACION

**Informe de Gestión
Ejercicio 2025**

CUBOS 2022, Fondo de Titulización se constituyó mediante escritura pública el 9 de septiembre de 2022, con carácter de fondo abierto tanto por el activo como por el pasivo.

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, procedió en la Fecha de Constitución del mismo a la emisión de una serie de bonos de Titulización, por un importe total de cien mil euros (100.000,00 €). Posteriormente y en sucesivas emisiones, se llegó a cierre de ejercicio a 1.728.177,75 € euros de bonos emitidos.

Con fecha 9 de septiembre de 2022, se produjo la primera cesión de los activos titulizados, por un importe nominal de 10.830,67 euros, siendo el saldo nominal pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2025 1.093.072,95 euros.

Con fecha 27 de agosto de 2024 se inició el Periodo de Amortización de los Bonos, al producirse una causa de terminación del Periodo de Cesión, según se establece en la Estipulación 5.5.1 de la Escritura de Constitución, el apartado (v) “El día inmediato siguiente a aquél en que hayan pasado tres (3) meses consecutivos sin que algún Cedente ofrezca derechos de crédito al Fondo que cumplan los Criterios de Elegibilidad.

A 31 de diciembre de 2025, el saldo nominal pendiente de cobro de los activos cedidos es de 1.093.073 euros.

Al cierre de este ejercicio, quedaban por amortizar bonos denominados en euros por un importe de 1.113.737,50 euros.

A 31 de diciembre de 2025, el saldo de las cuentas bancarias en euros asciende a 2.852,67 euros.

En este fondo se han llevado a cabo tres novaciones en las siguientes fechas, con fecha 17 de septiembre de 2023, con fecha 22 de diciembre de 2023, y con fecha 17 de mayo de 2024,

Los intereses devengados por los Bonos se pagan por periodos mensuales vencidos en cada Fecha de Pago con respecto al periodo que comience el día 4 del mes anterior (inclusive) y el día 4 del mes en curso (no inclusive). A partir de la novación de la Escritura de Constitución el 22 de diciembre de 2023, los intereses devengados por los Bonos se pagan por periodos mensuales vencidos en cada Fecha de Pago con respecto al periodo anterior que comience el día 27 del mes anterior (inclusive) y el día 27 del mes en curso (no inclusive).

Las “**Fechas de Pago**” del Fondo serán el día 4 de cada mes o Día Hábil posterior. La Sociedad Gestora podrá sustituir dicho día por otro siempre que sea un Día Hábil, previo al inicio del Periodo de Devengo de Intereses correspondiente, y cuente con el acuerdo de los Titulares de los Bonos y del Cedente. A partir de la novación de la Escritura de Constitución el 22 de diciembre de 2023, las “**Fechas de Pago**” del Fondo son el día 27 de cada mes o Día Hábil posterior.

A partir de la novación de la Escritura de Constitución del 17 de mayo de 2024, se llevan a cabo las siguientes modificaciones:

1) En las causas de terminación del Periodo de Cesión se incluirá el siguiente apartado:

(xvi) En el supuesto de que la Sociedad Gestora cuente con el consentimiento y la aceptación expresa de todos los Titulares de los Bonos y del Cedente, para la finalización del Periodo de Cesión, iniciándose así el Periodo de Amortización.

2) En la Estipulación 7.2.2 se incluirá el siguiente apartado:

“Sin perjuicio de lo anterior, se podrán realizar amortizaciones parciales extraordinarias de los Bonos siempre que la Sociedad Gestora cuente con el consentimiento de todos los Titulares de los Bonos, en los términos previstos en la Estipulación 7.5.2.”

3) Se crea un nuevo apartado, 7.5.2 Amortización Extraordinaria.

4) Se modificó la definición de “Causas de Terminación del Periodo de Cesión” del anexo 1 (Definiciones) de la Escritura de Constitución y se incluyen las definiciones de “Bonos Amortizados” y “Fecha de Amortización Extraordinaria”.

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, dotará un fondo de liquidez para el Fondo (el “Fondo de Liquidez”) que integrará los Recursos Disponibles en cada Fecha de Pago, con el objeto de atender los distintos conceptos del Orden de Prelación de Pagos de la Estipulación 15.3 de la Escritura de Constitución.

El Fondo de Liquidez se dotó en la Fecha de Desembolso Inicial, con cargo a parte del Precio de Suscripción de los Bonos Iniciales por un importe igual a MIL EUROS (1.000 €) y se irá dotando durante toda la vida del Fondo con cargo al Precio de Suscripción de los Bonos Adicionales hasta alcanzar en cada momento el Importe Requerido del Fondo de Liquidez.

Riesgos

Las actividades del Fondo están expuestas a diversos riesgos financieros: al riesgo de mercado (el cual incluye el riesgo de tipo de interés y riesgo de tipo de cambio), riesgo de liquidez, riesgo de concentración, riesgo de crédito, riesgo de insolvencia y riesgo de personalidad jurídica. La Sociedad Gestora los identifica, mide y hace un seguimiento continuo de los mismos de conformidad con lo establecido en la Escritura de Constitución.

Riesgo de mercado

Este riesgo comprende principalmente los riesgos resultantes de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés deriva de la posibilidad de que cambios en los tipos de interés afecten a los cash flows o al valor razonable de los instrumentos financieros.

Los activos financieros del Fondo tienen vencimiento a corto plazo, y los pasivos financieros tienen retribución variable. Si bien en el momento de la constitución del Fondo, la Sociedad Gestora, decidió no cubrir el riesgo de tipo de interés, mediante un contrato de permuta, dicho riesgo fue valorado y se dotó al Fondo con mayores niveles de protección a través de distintos mecanismos (Dotación Reserva de Gastos).

Riesgo de tipo de cambio

El Fondo no presenta exposición significativa al riesgo de tipo de cambio a las fechas de referencia de las cuentas anuales al estar todos sus activos y pasivos referenciados al euro

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad del Fondo para disponer de fondos líquidos, o para poder acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago conforme al calendario de pago establecido en la Escritura del Fondo.

El importe requerido del Fondo de Liquidez y el saldo del Fondo de Liquidez en cada Fecha de Pago durante del ejercicio de 2025 es el siguiente:

| Fecha de Pago | Importe Fondo Liquidez Inicial | Nivel Mínimo Requerido | Importe Fondo Liquidez Final |
|---------------|--------------------------------|------------------------|------------------------------|
| 27/01/2025 | 24.501 € | 22.275 € | 22.318 € |
| 27/02/2025 | 22.318 € | 22.275 € | 8.314 € |
| 27/03/2025 | 8.314 € | 22.275 € | 4.411 € |
| 27/04/2025 | 4.411 € | 22.275 € | 7.430 € |
| 27/05/2025 | 7.430 € | 22.275 € | 0 € |
| 27/06/2025 | 0 € | 22.275 € | 0 € |
| 27/07/2025 | 0 € | 22.275 € | 0 € |
| 27/08/2025 | 0 € | 22.275 € | 404 € |
| 27/09/2025 | 404 € | 22.275 € | 1.544 € |
| 27/10/2025 | 1.544 € | 22.275 € | 0,00 € |
| 27/11/2025 | 0 € | 22.275 € | 5.803 € |
| 27/12/2025 | 5.803 € | 22.275 € | 2.388 € |

Riesgo de concentración

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

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito nace de la posible pérdida causada por el impago del conjunto de Activos Titulizados de la cartera titulizada del Fondo.

Riesgo de insolvencia del Fondo

Ante un supuesto de imposibilidad del Fondo de atender el pago de sus obligaciones de forma generalizada será de aplicación lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 5/2015, es decir, la Sociedad Gestora, tras informar a la CNMV, procederá a la liquidación ordenada del Fondo, conforme a las reglas establecidas al respecto en la Escritura de Constitución del Fondo.

El Fondo solo responderá del cumplimiento de sus obligaciones hasta el importe de sus activos.

Riesgo de personalidad jurídica del Fondo

De acuerdo con el artículo 15 de la Ley 5/2015, el Fondo carece de personalidad jurídica. La Sociedad Gestora, en consecuencia, deberá de llevar a cabo su administración y representación y cumplir las obligaciones legalmente previstas con relación al Fondo y de cuyo incumplimiento será responsable frente a los Titulares de los Bonos y el resto de los acreedores ordinarios del Fondo con el límite de su patrimonio.

Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales por parte del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo, no ha ocurrido ningún acontecimiento significativo digno de mención, si bien dada la situación actual del fondo, el cual se encuentra en proceso de amortización y dada la naturaleza de los activos los cuales, a la fecha de cierre del ejercicio, están todos vencidos e impagados, es probable que se pueda llegar a producir un impago de los Bonos.

CUBOS 2022, FT

INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO
a 31 de diciembre de 2025

CARTERA DEL ACTIVO

1. Información general

| INFORMACIÓN REFERENTE A LOS DERECHOS DE CREDITO | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|-------------|-------------|
| Valor Nominal Pendiente de los Derechos de Crédito | 1.093.073 € | 1.875.856 € |
| - Derechos de Crédito sin morosidad | 0,00 € | 0,00 € |
| - Derechos de Crédito en Mora de 1 a 6 meses | 0,00 € | 0,00 € |
| - Derechos de Crédito Fallidos | 1.093.073 € | 1.875.856 € |
| Valor Contable de los Derechos de Crédito | 1.017.896 € | 1.759.177 € |
| Porcentaje Valor Nominal Pendiente de Derechos de Crédito Fallidos | 100% | 100,00% |
| Vencimiento Medio de los Derechos de Crédito (en días) | 0 | 0 |
| Vencimiento Máximo de los Derechos de Crédito (en días) | 0 | 0 |
| Tipo de Interés Medio Implícito de los Derechos de Crédito | 8,92% | 7,42% |
| Porcentaje de Deudores de Entidades Públicas | 100% | 100% |
| Coficiente Concentración Deudor | 48,99% | 32,27% |

2. Detalle de impagados

| TOTAL IMPAGADOS (No incluye Fallidos) | | | | | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|--|---|-----------------------------|--|---|
| | Nº de activos 31/12/2025 | Saldo Pendiente Vencido 31/12/2025 | Saldo Financiado Vencido 31/12/2025 | Nº de activos 31/12/2024 | Saldo Pendiente Vencido 31/12/2024 | Saldo Financiado Vencido 31/12/2024 |
| Hasta 1 mes | 0 | 0,00 € | 0,00 € | 0 | 0,00 € | 0,00 € |
| De 1 a 3 meses | 0 | 0,00 € | 0,00 € | 0 | 0,00 € | 0,00 € |
| De 3 a 6 meses | 0 | 0,00 € | 0,00 € | 0 | 0,00 € | 0,00 € |
| De 6 a 9 meses | 0 | 0,00 € | 0,00 € | 0 | 0,00 € | 0,00 € |
| De 9 a 12 meses | 0 | 0,00 € | 0,00 € | 0 | 0,00 € | 0,00 € |
| Más de 12 meses | 0 | 0,00 € | 0,00 € | 0 | 0,00 € | 0,00 € |
| TOTAL | 0 | 0,00 € | 0,00 € | 0 | 0,00 € | 0,00 € |

3. Detalle Vida Residual

| VIDA RESIDUAL ACTIVOS TITULIZADOS | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Vida | Principal Pendiente 31/12/2025 | Principal Pendiente 31/12/2024 |
| Inferior a 1 año | 1.093.073 € | 1.875.856 € |
| Entre 1 y 2 años | 0,00 € | 0,00 € |
| Entre 2 y 3 años | 0,00 € | 0,00 € |
| Entre 3 y 4 años | 0,00 € | 0,00 € |
| Entre 4 y 5 años | 0,00 € | 0,00 € |
| Entre 5 y 10 años | 0,00 € | 0,00 € |
| Superior a 10 años | 0,00 € | 0,00 € |
| TOTAL | 1.093.073 € | 1.875.856 € |
| Vida residual media ponderada (años) | 0,00 | 0,00 |
| Antigüedad media ponderada (años) | 2,28 | 1,31 |

La vida residual media ponderada y la antigüedad media ponderada, se ha calculado en base al concepto de fallido y activo moroso que se recoge en la Escritura de Constitución del Fondo.

4. Detalle Tipo de Interés (TIR)

| SITUACIÓN ACTUAL | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Tipo de Interés Fijo (% activo) | 100,00% | 100,00% |
| Tipo de Interés Variable (% activo) | 0,00% | 0,00% |
| Tipo Interés Medio Pond. (%) | 8,92% | 7,42% |
| Margen Medio Pond. (%) | 0,00% | 0,00% |
| Tipo de Interés Máximo | 64,32% | 64,32% |
| Tipo de Interés Mínimo | 5,26% | 5,26% |

| TIPO APLICADO | Nº PRÉSTAMOS 31/12/2025 | PRINCIPAL PENDIENTE 31/12/2025 | Nº PRÉSTAMOS 31/12/2025 | PRINCIPAL PENDIENTE 31/12/2024 |
|---------------|----------------------------|--------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| <7,0 | 16 | 949.217 € | 16 | 1.723.476 € |
| 7,0 - 8,0 | 0 | 0,00 € | 0 | 0,00 € |
| 8,0 - 9,0 | 3 | 40.311 € | 3 | 40.311 € |
| 9,0 - 10,0 | 0 | 0,00 € | 0 | 0,00 € |
| 10,0 - 11,0 | 0 | 0,00 € | 0 | 0,00 € |
| 11,0 - 12,0 | 0 | 0,00 € | 0 | 0,00 € |
| 12,0 - 13,0 | 2 | 59.232 € | 2 | 67.756 € |
| 13,0 - 14,0 | 0 | 0,00 € | 0 | 0,00 € |
| 14,0 - 15,0 | 0 | 0,00 € | 0 | 0,00 € |
| 15,0 - 16,0 | 0 | 0,00 € | 0 | 0,00 € |
| 16,0 - 17,0 | 0 | 0,00 € | 0 | 0,00 € |
| 17,0 - 18,0 | 0 | 0,00 € | 0 | 0,00 € |
| 18,0 - 19,0 | 0 | 0,00 € | 0 | 0,00 € |
| >19 | 1 | 44.312 € | 1 | 44.312 € |
| TOTAL | 22 | 1.093.073 € | 22 | 1.875.856 € |

5. Detalle Distribución Geográfica

| DISTRIBUCIÓN POR DEUDOR (Comunidad Autónoma) | Nº DERECHOS DE CRÉDITO 31/12/2025 | PRINCIPAL PENDIENTE 31/12/2025 | (%) 31/12/2025 | Nº DERECHOS DE CRÉDITO 31/12/2024 | PRINCIPAL PENDIENTE 31/12/2024 | (%) 31/12/2024 |
|---|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| La Rioja | 0 | 0,00 € | 0,00% | 0 | 0,00 € | 0,00% |
| País Vasco | 0 | 0,00 € | 0,00% | 0 | 0,00 € | 0,00% |
| Cataluña | 1 | 535.478 € | 48,99% | 3 | 536.104 € | 8,42% |
| Ciudad Autónoma de Ceuta | 0 | 0,00 € | 0,00% | 0 | 0,00 € | 9,45% |
| Galicia | 0 | 0,00 € | 0,00% | 0 | 0,00 € | 0,00% |
| Comunidad de Madrid | 2 | 16.936 € | 1,55% | 5 | 622.727 € | 0,00% |
| Aragón | 0 | 0,00 € | 0,00% | 0 | 0,00 € | 3,67% |
| Castilla-La Mancha | 2 | 28.029 € | 2,56% | 2 | 28.029 € | 0,73% |
| Islas Baleares | 0 | 0,00 € | 0,00% | 0 | 0,00 € | 21,51% |
| Canarias | 0 | 0,00 € | 0,00% | 0 | 0,00 € | 16,04% |
| Castilla y León | 0 | 0,00 € | 0,00% | 0 | 0,00 € | 1,32% |
| Andalucía | 10 | 300.549 € | 27,50% | 14 | 405.223 € | 0,00% |
| Región de Murcia | 4 | 167.327 € | 15,31% | 4 | 167.327 € | 0,02% |
| Principado de Asturias | 0 | 0,00 € | 0,00% | 0 | 0,00 € | 0,00% |
| Extremadura | 0 | 0,00 € | 0,00% | 0 | 0,00 € | 0,00% |
| Comunidad Valenciana | 3 | 44.754 € | 4,09% | 4 | 116.446 € | 31,59% |
| Ciudad Autónoma de Melilla | 0 | 0,00 € | 0,00% | 0 | 0,00 € | 0,37% |
| Comunidad Foral de Navarra | 0 | 0,00 € | 0,00% | 0 | 0,00 € | 6,88% |
| Cantabria | 0 | 0,00 € | 0,00% | 0 | 0,00 € | 0,00% |
| TOTAL | 22 | 1.093.073 € | 100% | 32 | 1.875.856 € | 100% |

6. Detalle Concentración por Deudor

| CONCENTRACION POR DEUDOR | | | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------------|
| Concentración por Deudor | PRINCIPAL PENDIENTE 31/12/2025 | (%) 31/12/2025 | PRINCIPAL PENDIENTE 31/12/2024 | (%) 31/12/2024 |
| Top 1 | 535.478 € | 48,99% | 605.425 € | 32,27% |
| Top 5 | 949.740 € | 86,89% | 1.596.697 € | 85,12% |
| Top 10 | 1.069.776 € | 97,87% | 1.818.209 € | 96,93% |
| Top 15 | 1.093.073 € | 100,00% | 1.875.230 € | 99,97% |
| Top 20 | 1.093.073 € | 100,00% | 1.875.856 € | 100,00% |
| Top 25 | 1.093.073 € | 100,00% | 1.875.856 € | 100,00% |

CARTERA BONOS

| CARTERA DE BONOS DE TITULIZACIÓN | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Saldo vivo de Bonos | 1.113.738 € | 1.728.178 € |
| Porcentaje pendiente de vencimiento | 100,00% | 100,00% |
| Saldo vencido pendiente de amortizar | 0,00 € | 0,00 € |
| Intereses impagados | 0,00 € | 0,00 € |
| Tipo de Bonos | 4,894% | 5,846% |
| Pagos del periodo | | |
| Amortización Principal | 0,00 € | 0,00 € |
| Intereses | 60.780 € | 400.609 € |

FLUJOS FUTUROS

No se puede predecir un escenario hipotético de flujos dado que a la fecha de las cuentas anuales todos los derechos de crédito se encuentran vencidos e impagados, siendo probable que se pueda llegar a producir un impago de los Bonos.

LIQUIDEZ

| LIQUIDEZ CUENTAS DEL FONDO | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|----------------------------|----------------|-----------------|
| Cuenta de Tesorería | 464,20 € | 0,03 € |
| Cuenta de Cobros | 0,00 € | 5.000,00 € |
| Cuenta de Compras | 0,00 € | 0,00 € |
| Cuenta de Reservas | 2.388 € | 24.501 € |
| TOTAL | 2.853 € | 29.501 € |

CUBOS 2022,
FONDO DE TITULIZACIÓN

Información del Fondo

ESTADO S.05.4

(Este Estado es parte integrante del Informe de Gestión)

Informe cumplimiento reglas de funcionamiento

La información más relevante acerca del grado de cumplimiento de las reglas de funcionamiento del Fondo, previstas en la escritura de constitución de Fondo, ya se ha reflejado dentro del apartado de ratios que figura en los Estados S.05.4 cuadro A. Estos ratios se calculan sobre el saldo pendiente de cobro total del Fondo, no sobre el saldo de activos que figura en el balance del Fondo. Así mismo para la consideración de fallido, se establece lo estipulado en la Escritura de Constitución del Fondo, siendo Fallidos los Derechos de Crédito con un impago mayor o igual a 210 días.

No se cumplimenta el Estado S.05.4 cuadro B, por no establecerse en la Escritura de constitución del Fondo ningún triggers en relación a la amortización secuencial y al diferimiento de intereses, dado que sólo existe una Serie de Bonos.

En la Escritura de Constitución del Fondo, no se establecen triggers para la no reducción del Fondo de Reserva.

El Fondo de Liquidez a cierre de este trimestre no está dotado en su Nivel Requerido, tal y como figura en el Estado S05.3 cuadro A.

DILIGENCIA DE FIRMA

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo de Administración, D. Antonio Culebra Poy, para hacer constar que tras la aprobación de las cuentas anuales y el informe de gestión (incluidos los Anexos) de CUBOS 2022, FONDO DE TITULIZACIÓN correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, por todos los miembros del Consejo de Administración de EBN Titulización, S.A.U., S.G.F.T., en la sesión del 25 de marzo de 2026, sus miembros han procedido a suscribir el presente documento.

En Madrid, a 25 de marzo de 2026

D. Borja Galán Vanaclocha

Presidente del Consejo de Administración

D. Gabriel Eduardo Delgado Suazo

Vocal del Consejo de Administración

D. Iván Ernesto Juárez Rivera

Vocal del Consejo de Administración

D. Sergio García Sendón

Vocal del Consejo de Administración

D. Antonio Culebra Poy

Secretario no Consejero