



## **Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 5**

Cuentas Anuales  
al 31 de diciembre de 2004  
e Informe de Gestión  
correspondiente al ejercicio 2004,  
junto con el Informe de Auditoría



## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 5, por encargo de Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 5, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2004 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de su Sociedad Gestora. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de su Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2004, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2004. Con fecha 28 de abril de 2004 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2003, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2004 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 5, al 31 de diciembre de 2004 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
4. El informe de gestión del ejercicio 2004 adjunto contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación del Fondo, la evolución de su negocio y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2004. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del Fondo.

DELOITTE  
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Germán de la Fuente

25 de abril de 2005

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:  
DELOITTE, S.L.

Año 2005 Nº A1-005934  
COPIA GRATUITA

.....  
Este informe está sujeto a la tasa  
aplicable establecida en la  
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.  
.....

**Fondo de Titulización Hipotecaria,  
U.C.I. 5**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2004**

**FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 5**

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**

**CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003 (NOTAS 1. 2 Y 3)**

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003 (*)	HABER	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003 (*)
<b>DEBE</b>					
<b>GASTOS FINANCIEROS:</b>			<b>INGRESOS FINANCIEROS:</b>		
Intereses de bonos de titulización hipotecaria	2.600	3.997	Intereses de participaciones hipotecarias		3.858
Intereses del préstamo subordinado (Nota 8)	139	188	Intereses de demora		3
	<b>2.739</b>	<b>4.185</b>	Beneficios en venta de inmuebles adjudicados (Nota 5)		123
			Otros ingresos financieros		218
<b>GASTOS GENERALES (Nota 11)</b>	<b>10</b>	<b>22</b>			<b>4.202</b>
<b>COMISIONES DEVENGADAS</b>					
Comisión variable	1.370	2.149			
Comisión de administración y otras	83	102			
	<b>1.453</b>	<b>2.251</b>			
<b>TOTAL DEBE</b>	<b>4.202</b>	<b>6.458</b>	<b>TOTAL HABER</b>	<b>4.202</b>	<b>6.458</b>

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

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2004.

*Handwritten signature*

## FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 5

### BALANCES DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de Euros)

ACTIVO	2004	2003 (*)	PASIVO	2004	2003 (*)
<b>INMOVILIZACIONES FINANCIERAS :</b>			<b>PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 8)</b>	4.740	5.567
Participaciones hipotecarias (Nota 4)	90.951	118.112	<b>EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES:</b>		
	90.951	118.112	Bonos de titulación hipotecaria (Nota 9)	94.759	123.287
<b>INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 5)</b>	35	159		94.759	123.287
<b>OTROS CRÉDITOS (Nota 6)</b>	310	422	<b>OTRAS DEUDAS (Nota 10)</b>	747	1.115
<b>TESORERÍA (Nota 7)</b>	8.950	11.276			
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>100.246</b>	<b>129.969</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>100.246</b>	<b>129.969</b>

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

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2004.

R.  
F.

## Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 5

Memoria  
correspondiente al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2004

### 1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 5 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante escritura pública el 3 de junio de 1999, al amparo de la Ley 19/1992, de 7 de julio, consistiendo su función en la adquisición de participaciones hipotecarias y en la emisión de dos series de bonos de titulización hipotecaria, por un importe total de 265 millones de euros (serie A, de 253 millones de euros y, serie B, de 12 millones de euros – véase Nota 9). El desembolso de las participaciones hipotecarias, así como el de los bonos de titulización hipotecaria, se produjo el 8 de junio de 1999, fecha en la que comenzaron a devengarse los ingresos y gastos del Fondo.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, "la Sociedad Gestora") (Grupo Santander). La comisión de administración que se paga a la Sociedad Gestora se calcula como el 0,055% del valor de los bonos de titulización hipotecaria pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos.

La gestión y administración de los préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias corresponden a la sociedad emisora de las mismas, Unión de Créditos Inmobiliarios, Establecimiento Financiero de Crédito, S.A. (en adelante, UCI). UCI no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación trimestral (pagadera los días 15 de febrero, 15 de mayo, 15 de agosto y 15 de noviembre de cada año) de 6.000 euros (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) y una cantidad variable que se devengará trimestralmente igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo.

La entidad depositaria de las participaciones hipotecarias es Banco Santander Central Hispano, S.A. UCI actuará como depositario de las escrituras de formalización de los préstamos hipotecarios.

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo de 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Además, el Real Decreto 2818/1998, de 18 de diciembre, por el que se modifica el Capítulo II del Título IV del Reglamento del Impuesto de Sociedades (Real Decreto 538/1998, de 14 de abril), en su art. 57, letra k), excluye explícitamente a los Fondos de Titulización de la obligación de que les sea practicada alguna retención legal sobre los intereses devengados por las participaciones hipotecarias.

### 2. Bases de presentación de las cuentas anuales

#### *a) Imagen fiel*

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables que del Fondo mantiene su Sociedad Gestora y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad adaptado a la operativa del Fondo, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2004 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo (véase Nota 1).

#### *b) Principios contables y criterios de valoración*

En la preparación de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y criterios de valoración descritos en la Nota 3. No existe ningún principio contable o criterio de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

### **3. Principios de contabilidad y criterios de valoración aplicados**

A continuación, se describen los principios de contabilidad y los criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales:

#### **a) Principio del devengo**

Los ingresos y gastos se reconocen contablemente en función de su período de devengo. En el caso de que el período de liquidación de dichos ingresos y gastos sea superior a doce meses, el devengo se realiza según el método financiero. Siguiendo un criterio de prudencia, los intereses devengados por las participaciones hipotecarias vencidas con antigüedad superior a tres meses se reconocen como ingreso en el momento de su cobro.

#### **b) Inmovilizaciones materiales**

Las inmovilizaciones materiales recogen los inmuebles adjudicados en pago de deudas. Estos inmuebles se contabilizan por el valor contable de los activos aplicados o su valor de mercado, si éste último fuese inferior. Dado que el destino de los inmuebles es su venta, no se registra amortización sobre los mismos.

#### **c) Vencimiento de deudores y acreedores**

Como se indica en la Nota 9, con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de las participaciones hipotecarias coincidan con los flujos de los bonos en circulación, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles procedentes de los cobros de principal e intereses de las participaciones hipotecarias a la amortización de bonos.

Dada la posibilidad de amortización anticipada de las participaciones hipotecarias por parte de los titulares de los préstamos en que tienen su origen, no es posible establecer un calendario de vencimientos ni de las participaciones hipotecarias ni de los bonos de titulización hipotecaria.

#### **d) Impuesto sobre Sociedades**

Dado que en el ejercicio 2004 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

### **4. Participaciones hipotecarias**

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, mediante escritura de fecha 3 de junio de 1999 adquirió participaciones hipotecarias emitidas por UCI por un importe de 265.000.190,1 euros, representando cada una de ellas una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos en los que tienen su origen. Todos los préstamos hipotecarios, base de las participaciones hipotecarias, están garantizados mediante primera hipoteca sobre viviendas en territorio español.

El movimiento del saldo del epígrafe de participaciones hipotecarias del balance de situación durante el ejercicio 2004 se muestra a continuación:



	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2003	118.112
Amortización de principal de préstamos hipotecarios cobrada	(5.703)
Amortización de principal de préstamos hipotecarios vencida y no cobrada	11
Amortizaciones anticipadas	(21.469)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2004</b>	<b>90.951</b>

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2005 ascienden a 17.213 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias durante el ejercicio 2004 ha sido del 3,66 %.

El saldo de este epígrafe incluye principales vencidos superiores a un año de préstamos hipotecarios por importe de 262 miles de euros. Las cuotas vencidas y no cobradas de dichos préstamos se registran en el saldo del epígrafe "Otros créditos" del balance de situación (véase Nota 6).

#### 5. Inmovilizaciones materiales

El movimiento que se ha producido en el saldo de este epígrafe del balance de situación durante el ejercicio 2004 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2003	159
Adiciones	-
Retiros	124(*)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2004</b>	<b>35</b>

(\*) El beneficio en venta de inmuebles adjudicados durante el ejercicio 2004 ascendió a 123 miles de euros y se incluye en el epígrafe "Beneficios en venta de inmuebles adjudicados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

#### 6. Otros créditos

La composición del saldo de este epígrafe del balance de situación es la siguiente:



	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	10
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	262
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias-	
Con antigüedad superior a tres meses	32
Con antigüedad inferior a tres meses	13
	45
Intereses vencidos:	
Con antigüedad superior a tres meses	(7)
	310

Teniendo en cuenta la antigüedad de la deuda vencida y las características de los préstamos, no se considera necesaria la constitución de fondo alguno en concepto de provisión para insolvencias.

## 7. Tesorería

El saldo de este epígrafe del balance de situación corresponde a una cuenta financiera abierta a nombre del Fondo en Banco Santander Central Hispano, S.A., por importe de 8.950 miles de euros al 31 de diciembre de 2004, incluyéndose el fondo de reserva constituido por el Fondo (Nota 8).

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banco Santander Central Hispano, S.A. garantiza que el saldo de su cuenta tendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo de interés de referencia Euribor para depósitos a tres meses, excepto en el primer periodo de devengo de interés que fue de cinco meses.

La rentabilidad media de la cuenta de tesorería en el ejercicio 2004 ha sido del 2,10 % anual.

## 8. Préstamo subordinado

El saldo de este epígrafe del balance de situación corresponde a un préstamo subordinado concedido por Banco Santander Central Hispano, S.A. y Banque Paribas, S.A. por importe inicial de 6.441.046,72 euros.

El préstamo subordinado fue destinado a:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulización hipotecaria.
2. Financiar parcialmente la suscripción de las participaciones hipotecarias.
3. Dotar un fondo de reserva (el "Fondo de Reserva"), que se aplicará en cada fecha de pago, junto al resto de los fondos disponibles, al cumplimiento de todas las obligaciones de pago del Fondo. El importe inicial del Fondo de Reserva se estableció en 5.565.000 euros (Nota 7).

El tipo de interés nominal anual del préstamo subordinado es el tipo de interés que resulte de disminuir en un 1,10% el tipo de interés medio ponderado aplicable a la cartera de participaciones hipotecarias durante el trimestre anterior a cada fecha de pago y el tipo Euribor para depósitos a tres meses. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente. Al 31 de diciembre de 2004, de los importes totales devengados (139 miles de euros) se encontraban pendientes de pago 16 miles de euros (véase Nota 10).

El préstamo subordinado se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo y los gastos de emisión de bonos, trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos); y, el resto, se amortizará en cada fecha de pago de los bonos en una cuantía igual a la diferencia existente entre los importes del saldo requerido en la fecha de vencimiento anterior y del saldo requerido a la fecha de vencimiento en curso del Fondo de Reserva.

Durante el ejercicio 2004 el Fondo ha amortizado 827 miles de euros.

## 9. Bonos de titulización hipotecaria

El saldo de este epígrafe del balance de situación recoge la emisión de bonos de titulización hipotecaria realizada el 8 de junio de 1999, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 2.530 bonos de 100.000 euros cada uno, y, serie B, constituida por 120 bonos de 100.000 euros cada uno. La serie B se encuentra postergada en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A. Los bonos de ambas series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (15 de febrero, 15 de mayo, 15 de agosto y 15 de noviembre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,23% en la serie A y del 0,625% en la serie B al tipo Euribor a tres meses.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 15 de febrero del 2029. No obstante, la Sociedad Gestora podrá proceder a liquidar de forma anticipada el Fondo y, con ello, los bonos, en los siguientes supuestos:

1. Cuando, de acuerdo con lo previsto en la Ley 19/1992 y en la Escritura de Constitución, el importe de las participaciones hipotecarias pendiente de pago sea inferior al 10% del inicial;
2. Cuando por razón de algún evento o circunstancia excepcional no previsto en la fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución, el equilibrio financiero exigido por la Ley 19/1992 y previsto para el Fondo se viera desvirtuado de forma permanente.

Asimismo, en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en quiebra o su autorización fuera revocada y el depositario de las participaciones hipotecarias no pudiera asumir legalmente, aún de forma transitoria, la función de gestión del Fondo o transcurriese el plazo máximo de un año sin que el depositario hubiese designado una nueva sociedad gestora, se producirá la liquidación anticipada del Fondo y la amortización de los bonos.

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

1. Hasta la primera fecha de pago (excluida) en la que el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B sea igual o mayor al 8 % del saldo pendiente de pago de los bonos de la serie A, los fondos disponibles para la amortización de los bonos serán utilizados en su totalidad para la amortización de los bonos de la serie A.
2. En la fecha de pago en que la relación anterior sea igual o mayor al 8%, los fondos disponibles para la amortización de los bonos se aplicarán a la amortización de ambas series A y B proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que dicha relación entre los saldos pendientes de pago de los bonos de las series B y A se mantenga en el 8%.
3. En el momento en el cual el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B alcance la cifra de 2.650.000 euros, de conformidad con el punto anterior, cesará la amortización de los bonos de la citada serie, destinándose la totalidad de los fondos disponibles por este concepto a la amortización de los bonos de la serie A, hasta su total amortización.
4. Una vez que haya tenido lugar la total amortización de los bonos de la serie A, dará comienzo nuevamente la correspondiente a los bonos de la serie B, y así, hasta su completa amortización.

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

*Cif*

1. Que el importe a que asciendan las participaciones hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa días en la fecha de determinación anterior a la fecha de pago en curso sea igual o superior al 7% del saldo vivo de dichas participaciones hipotecarias a esa fecha. En este supuesto, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada a la amortización de los bonos de la serie A.
2. Que exista un déficit de amortización, según lo descrito anteriormente, en cuyo caso, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada, igualmente, a la amortización de los bonos de la serie A.

El movimiento que se ha producido en el saldo vivo de los bonos de titulización hipotecaria en el ejercicio 2004 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Serie A	Serie B	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2003	114.154	9.133	123.287
Amortización de 17 de febrero de 2004	(7.600)	(608)	(8.208)
Amortización de 16 de mayo de 2004	(6.904)	(552)	(7.456)
Amortización de 18 de agosto de 2004	(6.998)	(560)	(7.558)
Amortización de 17 de noviembre de 2004	(4.913)	(393)	(5.306)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2004</b>	<b>87.739</b>	<b>7.020</b>	<b>94.759</b>

El interés medio de los bonos en el ejercicio 2004 ha ascendido al 2,37 % para la serie A y al 2,77 % para la serie B.

#### 10. Otras deudas

La composición de este saldo de este epígrafe del balance de situación es la siguiente:

	Miles de Euros
<b>Intereses devengados no pagados de:</b>	
Bonos de titulización hipotecaria	300
Préstamo subordinado (Nota 8)	16
	<b>316</b>
<b>Cuentas a pagar:</b>	
Comisión variable (véase Nota 1)	417
Comisión de administración (véase Nota 1)	3
Otros acreedores	11
	<b>431</b>
	<b>747</b>

#### 11. Gastos generales

En el saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias se incluyen 3 miles de euros en concepto de servicios de auditoría de las cuentas anuales del Fondo.

## 12. Situación fiscal

El Fondo tiene sujetos a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos cuatro ejercicios.

Según se indica en la Nota 3-d, en el ejercicio 2004 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

## 13. Cuadros de financiación

A continuación se muestra los cuadros de financiación del Fondo correspondientes a los ejercicios 2004 y 2003:

	Miles de Euros	
	2004	2003 (*)
<b>ORÍGENES:</b>		
Amortización de participaciones hipotecarias (Nota 4)	27.161	37.152
Otros créditos	112	291
Retiros de inmovilizaciones materiales (Nota 5)	124	94
Tesorería	2.326	-
<b>Total orígenes</b>	<b>29.723</b>	<b>37.537</b>
<b>APLICACIONES:</b>		
Adiciones de inmovilizaciones materiales (Nota 5)	-	112
Amortización de préstamo subordinado (Nota 8)	827	-
Amortización de bonos de titulación hipotecaria (Nota 9)	28.528	35.770
Otras deudas	368	352
Tesorería	-	1.303
<b>Total aplicaciones</b>	<b>29.723</b>	<b>37.537</b>

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

*Handwritten signature*

## FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA UCI 5

INFORME DE GESTIÓN  
correspondiente al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2004

### 1.- PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS (PH'S)

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	5.502	2.586
Saldo pendiente de amortizar PH's:	265.000.190,10 €	90.974.245,11 €
Importes unitarios préstamos vivos:	48.164,34 €	35.179,52 €
Tipo de Interés:	5,10%	3,69%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	21,73%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	19,35%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	14,30%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	20.519,90 €	7.936,79 €	16.641,17 €
Deuda pendiente vencimiento:			90.951.411,90 €
Deuda total:	20.519,90 €	7.936,79 €	90.968.053,07 €

A continuación se incluyen a efectos informativos los siguientes cuadros estadísticos de la cartera de préstamos hipotecarios en base a la cual tiene lugar esta emisión, a 31 de diciembre de 2004 (el saldo incluye tanto los importes pendientes de vencer, como las amortizaciones vencidas):

C. /

DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA				
Intervalo	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
15/09/2004 - 31/12/2004	1,88	0,00	4	0,15
1/01/2005 - 30/06/2005	22,95	0,02	9	0,34
1/07/2005 - 31/12/2005	21,40	0,02	4	0,15
1/01/2006 - 30/06/2006	64,31	0,07	10	0,38
1/07/2006 - 31/12/2006	61,39	0,06	8	0,30
1/01/2007 - 30/06/2007	170,02	0,18	20	0,77
1/07/2007 - 31/12/2007	233,62	0,25	23	0,88
1/01/2008 - 30/06/2008	152,98	0,16	16	0,61
1/07/2008 - 31/12/2008	116,27	0,12	6	0,23
1/01/2009 - 30/06/2009	421,54	0,46	20	0,77
1/07/2009 - 31/12/2009	416,25	0,45	28	1,08
1/01/2010 - 30/06/2010	556,86	0,61	30	1,16
1/07/2010 - 31/12/2010	428,84	0,47	20	0,77
1/01/2011 - 30/06/2011	566,58	0,62	22	0,85
1/07/2011 - 31/12/2011	684,94	0,75	30	1,16
1/01/2012 - 30/06/2012	2.638,42	2,90	104	4,02
1/07/2012 - 31/12/2012	2.210,09	2,42	89	3,44
1/01/2013 - 30/06/2013	2.147,92	2,36	85	3,28
1/07/2013 - 31/12/2013	133,63	0,14	5	0,19
1/01/2014 - 30/06/2014	253,35	0,27	9	0,34
1/07/2014 - 31/12/2014	525,78	0,57	16	0,61
1/01/2015 - 30/06/2015	1.029,95	1,13	37	1,43
1/07/2015 - 31/12/2015	921,21	1,01	28	1,08
1/01/2016 - 30/06/2016	1.190,84	1,30	37	1,43
1/07/2016 - 31/12/2016	1.253,05	1,37	29	1,12
1/01/2017 - 30/06/2017	7.023,81	7,72	218	8,43
1/07/2017 - 31/12/2017	7.292,27	8,01	213	8,23
1/01/2018 - 30/06/2018	6.387,87	7,02	184	7,11
1/07/2018 - 31/12/2018	43,70	0,04	1	0,03
1/01/2019 - 30/06/2019	164,87	0,18	5	0,19
1/07/2019 - 31/12/2019	125,48	0,13	5	0,19
1/01/2020 - 30/06/2020	321,05	0,35	10	0,38
1/07/2020 - 31/12/2020	229,93	0,25	5	0,19
1/01/2021 - 30/06/2021	299,32	0,32	7	0,27
1/07/2021 - 31/12/2021	663,49	0,72	12	0,46
1/01/2022 - 30/06/2022	5.441,89	5,98	140	5,41
1/07/2022 - 31/12/2022	7.340,24	8,06	189	7,30
1/01/2023 - 30/06/2023	7.570,16	8,32	187	7,23
1/07/2023 - 31/12/2023	76,72	0,08	1	0,03
1/01/2024 - 30/06/2024	64,97	0,07	2	0,07
1/07/2024 - 31/12/2024	253,83	0,27	7	0,27
1/01/2025 - 30/06/2025	192,51	0,21	6	0,23
1/07/2025 - 31/12/2025	246,17	0,27	6	0,23
1/01/2026 - 30/06/2026	839,38	0,92	17	0,65
1/07/2026 - 31/12/2026	215,40	0,23	5	0,19
1/01/2027 - 30/06/2027	8.066,14	8,86	186	7,19
1/07/2027 - 31/12/2027	11.038,15	12,13	256	9,89
1/01/2028 - 30/05/2028	10.852,83	11,93	235	9,08
<b>Totales:</b>	<b>90.974.245,11</b>	<b>100,00</b>	<b>2.586</b>	<b>100,00</b>

Fecha vencimiento máxima:  
Fecha vencimiento mínima:

30/05/2028  
15/09/2004

*Handwritten signature*

**LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL**

Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
2,75 - 2,99	239,67	0,26	5	0,19
3,00 - 3,49	8.895,42	9,77	241	9,31
3,50 - 3,99	62.458,51	68,65	1.723	66,62
4,00 - 4,49	18.133,64	19,93	568	21,96
4,50 - 4,99	1.136,60	1,24	43	1,66
5,00 - 5,49	43,19	0,04	5	0,17
5,50 - 5,99	0,00	0,00	0	0,00
6,00 - 6,49	67,22	0,07	1	0,03
6,50 - 6,75	0,00	0,00	0	0,00
<b>Totales:</b>	<b>90.974.245,11</b>	<b>100,00</b>	<b>2.586</b>	<b>100,00</b>

Tipo interés máximo: 6,75%  
 Tipo interés mínimo: 2,75%  
 Tipo interés ponderado: 3,69%

**LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS**

Intervalo (euros)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
4.020,08 - 11.999,99	1.416,88	1,55	216	8,35
12.000,00 - 23.999,99	9.470,61	10,41	504	19,48
24.000,00 - 35.999,99	22.192,09	24,39	739	28,57
36.000,00 - 47.999,99	23.744,39	26,10	574	22,19
48.000,00 - 59.999,99	16.027,33	17,61	300	11,60
60.000,00 - 71.999,99	11.097,39	12,19	172	6,65
72.000,00 - 83.999,99	3.904,12	4,29	51	1,97
84.000,00 - 95.999,99	1.255,12	1,37	14	0,54
96.000,00 - 107.999,99	599,49	0,65	6	0,23
108.000,00 - 119.999,99	805,38	0,88	7	0,27
120.000,00 - 131.999,99	0,00	0,00	0	0,00
132.000,00 - 143.999,99	272,63	0,29	2	0,07
144.000,00 - 155.999,99	0,00	0,00	0	0,00
156.000,00 - 167.999,99	0,00	0,00	0	0,00
168.000,00 - 179.999,99	0,00	0,00	0	0,00
180.000,00 - 184.492,38	188,82	0,21	1	0,03
<b>Totales:</b>	<b>90.974.245,11</b>	<b>100,00</b>	<b>2.586</b>	<b>100,00</b>

Saldo vivo máximo: 184.492,38 euros  
 Saldo vivo mínimo: 4.020,08 euros  
 Saldo vivo medio: 35.177,87 euros

*Cif*

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

Su importe de la emisión asciende a doscientos sesenta y cinco millones (265.000.000) de Euros, se encuentra constituida por 2.650 Bonos, de cien mil (100.000) euros de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (2.530 Bonos de importe total de 253.000.000 de euros), y Serie B (120 Bonos e importe total de 12.000.000 de euros).

Las cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 15 de febrero, 15 de mayo, 15 de agosto y 15 de noviembre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles, se detallan a continuación:

### Pago de Fecha 16 de febrero

<b>Principal:</b>	
Saldo anterior:	123.286.707,00 €
Amortizaciones:	8.208.183,60 €
Saldo Actual:	115.078.523,40 €
% sobre Saldo Inicial:	43,43 %
Amortización devengada no pagada:	0,00 €

<b>Intereses:</b>	
Intereses pagados BTH's Serie A:	692.815,20 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	64.543,20 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €

### Pago de Fecha 17 de mayo

<b>Principal:</b>	
Saldo anterior	115.078.523,40€
Amortizaciones:	7.456.362,70 €
Saldo Actual:	107.622.160,70 €
% sobre Saldo Inicial:	40,61 %
Amortización devengada no pagada:	0,00 €

<b>Intereses:</b>	
Intereses pagados BTH's Serie A:	618.686,20 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	58.006,80 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €

### Pago de Fecha 17 de agosto

<b>Principal:</b>	
Saldo anterior:	107.622.160,70 €
Amortizaciones:	7.558.037,60 €
Saldo Actual:	100.064.123,10 €
% sobre Saldo Inicial:	37,76 %
Amortización devengada no pagada:	0,00 €

<b>Intereses:</b>	
Intereses pagados BTH's Serie A:	591.589,90 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	55.375,20 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €

### Pago de Fecha 15 de noviembre

<b>Principal:</b>	
Saldo anterior	100.064.123,10 €
Amortizaciones:	5.305.556,40 €
Saldo Actual:	94.758.566,70 €
% sobre Saldo Inicial:	35,76 %
Amortización devengada no pagada:	0,00 €

<b>Intereses:</b>	
Intereses pagados BTH's Serie A:	542.482,60 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	50.718,00 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 3,47 años, y de los Bonos de la Serie B de 3,60 años.

27

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a EURIBOR a tres meses, más un margen del 0,23%, para los Bonos de la Serie A y del 0,625%, para los Bonos de la Serie B, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Siendo de aplicación durante el ejercicio 2004 los siguientes tipos de interés:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
17/11/03-16/02/04	2,4343%	2,4567%	2,8348%	2,8651%
16/02/04-17/05/04	2,3289%	2,3493%	2,7294%	2,7575%
17/05/04-17/08/04	2,3553%	2,3761%	2,7558%	2,7843%
17/08/04-15/11/04	2,3745%	2,3959%	2,7750%	2,8042%
15/11/04-15/02/05	2,4354%	2,4577%	2,8358%	2,8660%

27

### 3.- ESTADO DE FLUJOS DE CAJA

#### INFORME DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS

(CAJA)

Periodo: 1 de enero a 31 de diciembre de 2004

<b>A.- ORIGEN:</b>	<b>37.310.204,57 €</b>
<b>Saldo a 1 de enero de 2004:</b>	5.711.104,69 €
<b>a) PRINCIPAL COBRADO</b>	
1. AMORTIZACIÓN DE PH'S:	27.172.126,07 €
<b>b) INTERESES COBRADOS:</b>	
1. INTERESES DE PH'S:	3.973.029,42 €
2. INTERESES DE REINVERSION:	206.343,13 €
<b>c) INGRESOS EXTRAORDINARIOS:</b>	247.601,23 €
<b>B.- APLICACIÓN:</b>	<b>37.310.204,57 €</b>
1. GASTOS CORRIENTES:	70.505,39 €
2. INTERESES BTH'S SERIE A	2.445.573,90 €
3. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	228.643,20 €
4. AMORTIZACIÓN DE BTH'S:	28.528.140,90 €
5. INTERÉS PRÉSTAMO SUBORDINADO:	142.621,15 €
6. AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO SUBORDINADO:	827.071,92 €
7. COMISIONES A FAVOR DE UCI:	1.682.517,73 €
8. DISPOSICIONES DE FONDOS DE RESERVA	(827.071,91) €
9. REMANENTE DE TESORERIA:	4.212.202,29 €

*Handwritten signature*

**C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:****a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL:**

1. SALDO INICIAL:	5.565.000,00 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	(827.071,91) €
3. SALDO ACTUAL:	4.737.928,09 €

**b) REMANENTE EN TESORERIA:**

	4.212.202,29 €
<b>TOTAL (a + b)</b>	<b>8.950.130,38 €</b>



Las CUENTAS ANUALES anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2004 (Memoria, Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias), así como el INFORME DE GESTION correspondiente, contenidas en los precedentes folios numerados correlativamente de la página 1 a 17 (ambas inclusive), han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. el día 29 de marzo de 2005, con vistas a su verificación por los auditores, firmando todos y cada uno de los señores consejeros, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, la presente diligencia de la que doy fe cómo Secretario del Consejo.

El Secretario  
del Consejo de Administración

Dña. M<sup>a</sup> José Olmedilla González

D. José Antonio Álvarez Álvarez

D. ~~Marcelo~~ Alejandro Castro

D. ~~Ignacio~~ Ortega Gavara

Dña. Ana Bolado Valle

D. Santos González Sánchez

D. Emilio Osuna Heredia

D. Fermín Colomé Graell

D. ~~Eduardo~~ García Arroyo

D. Francisco ~~Pérez~~-Mansilla Flores

D. José ~~Antonio~~ Soler Ramos