



Fondo de Titulización de Activos, Hipotebansa 11

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 de Activos, Hipotebansa 11, por encargo de Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización de Activos, Hipotebansa 11, 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, y de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación del Fondo, 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 correspondientes al 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 de Activos, Hipotebansa 11, 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 A1-005912
COPIA GRATUITA

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

**Fondo de Titulización de Activos,
Hipotebansa 11**

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

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, HIPOTEBANSA 11

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES 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 (*)
DEBE					
GASTOS FINANCIEROS:			INGRESOS FINANCIEROS:		
Intereses de bonos de titulación hipotecaria	21.156	27.913	Intereses de participaciones hipotecarias	27.190	38.457
Intereses de préstamos subordinados (Nota 8)	439	630	Intereses de demora	92	10
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 11)	24.219	9.819	Ingresos financieros	1.319	1.564
	45.814	38.362	Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 11)	21.110	2.879
				49.711	42.910
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	361	359			
GASTOS GENERALES (Nota 12)	15	18			
COMISIONES DEVENGADAS					
Comisión variable	3.232	3.843			
Comisión de administración y otras	289	328			
	3.521	4.171			
TOTAL DEBE	49.711	42.910	TOTAL HABER	49.711	42.910

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

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2004

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, HIPOTEBANSA 11

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 (*)
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 6)	331	692	PRÉSTAMOS SUBORDINADOS (Nota 8)	14.231	17.278
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS : Derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios (Nota 4)	757.827	933.637	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización (Nota 9)	782.598	953.436
OTROS CRÉDITOS (Nota 8)	1.478	2.013	OTRAS DEUDAS (Nota 10)	4.502	5.623
TESORERÍA (Nota 7)	41.695	39.995	TOTAL PASIVO	801.331	976.337
TOTAL ACTIVO	801.331	976.337			

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

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2004

Fondo de Titulización de Activos, Hipotebansa 11

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

1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización de Activos, Hipotebansa 11 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 26 de noviembre de 2002, con carácter de fondo cerrado, al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización y, en lo no contemplado en el mismo, por las reglas contenidas en la Ley 19/1992, de 7 de julio. La función del Fondo consiste en la adquisición de derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios, instrumentados en participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipotecas- véase Nota 4- (en adelante, "los Derechos de Crédito") y en la emisión de dos series de bonos de titulización, por un importe total de 1.062.000.000 euros – véase Nota 9. El desembolso de los Derechos de Crédito, así como el de los bonos de titulización hipotecaria, se produjo el 29 de noviembre de 2002, 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 0,030% anual del valor de los bonos de titulización pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos.

La gestión y administración de los Derechos de Crédito corresponden a la sociedad emisora de los mismos, Banco Santander Central Hispano, S.A, que no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación de 6.000 euros trimestral a recibir en cada fecha de pago de intereses de los bonos y una cantidad variable, que se devengará trimestralmente en cada fecha de pago, igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo para cada periodo.

La entidad depositaria de los Derechos de Crédito y de las escrituras de formalización de los préstamos es Banco Santander Central Hispano, S.A.

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 los Derechos de Crédito.

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 su Sociedad Gestora (véase Nota 1).

mi

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 los Derechos de Crédito con cuotas vencidas y no pagadas con antigüedad superior a tres meses se reconocen como ingreso en el momento de su cobro.

b) Gastos de establecimiento

Los gastos de establecimiento del Fondo se amortizan linealmente en un período de tres años, a partir del 29 de noviembre de 2002 (véase Nota 5).

c) Vencimiento de deudores y acreedores

Como se indica en la Nota 9, con objeto de que los flujos de principal e intereses de los Derechos de Crédito 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 los Derechos de Crédito a la amortización de bonos.

Dada la posibilidad de amortización anticipada de los Derechos de Crédito por parte de los titulares de los préstamos en que tienen su origen, no es posible establecer un calendario de vencimiento de los bonos de titulización.

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.

e) Permuta financiera de intereses

El Fondo utiliza estos instrumentos en operaciones de cobertura de sus posiciones patrimoniales, con el fin de cubrir, básicamente, el riesgo de tipo de interés.

El Fondo registra estas operaciones en función del resultado neto de cada liquidación efectuada. Los resultados netos, negativos o positivos, de cada liquidación se cargan o se abonan, en el epígrafe "Intereses de contratos de permuta financiera de intereses" del capítulo "Gastos Financieros" o "Ingresos Financieros", respectivamente, registrándose el importe neto pendiente de cobro o pago, según su signo, en el epígrafe "Otros Créditos" u "Otras Deudas".



4. Inmovilizaciones Financieras

Los Derechos de Crédito que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió en virtud de la escritura de fecha 26 de noviembre de 2002, integran derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios por un importe de 1.062.001 miles de euros, instrumentados mediante participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipotecas (según correspondan a préstamos hipotecarios que cumplan o no con los requisitos establecidos en la Sección II de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre Mercado Hipotecario, de acuerdo con lo previsto en el artículo 18 de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero) suscritos por el Fondo, 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 de su saldo se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2003	933.637
Amortización de principal de Derechos de Crédito cobrada	(140.308)
Amortización de principal de Derechos de Crédito vencida y no cobrada y otros movimientos	34
Amortizaciones anticipadas y otros movimientos	(35.536)
Saldo a 31 de diciembre de 2004	757.827

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2005 ascienden a 104.747 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por los Derechos de Crédito durante el ejercicio 2004 ha sido del 3,15%.

Su saldo incluye principales de préstamos en situación contenciosa por importe de 2.066 miles de euros. Las cuotas vencidas y no cobradas de dichos préstamos se registran en el saldo del epígrafe "Otros Créditos" (véase Nota 6).

5. Gastos de establecimiento

El movimiento que se ha producido en su saldo durante el ejercicio 2004 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2003	692
Amortizaciones	(361)
Saldo a 31 de diciembre de 2004	331

6. Otros créditos

La composición de su saldo es la siguiente:



	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	48
Intereses devengados no vencidos de Derechos de Crédito	1.093
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado los Derechos de Crédito-	
Con antigüedad inferior a tres meses	353
Con antigüedad superior a tres meses	7
	360
Intereses vencidos-	
Con antigüedad superior a tres meses	(23)
	1.478

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

Su saldo corresponde a una cuenta corriente abierta a nombre del Fondo en Banco Santander Central Hispano, S.A., incluyéndose los Fondos de Reserva constituidos 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 esta cuenta tendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un 0,60% el tipo de interés medio ponderado aplicable a la cartera de Derechos de Crédito durante el trimestre inmediatamente anterior a cada fecha de pago. Este contrato queda supeditado a que la calificación de la deuda a corto plazo del banco no descienda en ningún momento de A-1 y P-1 según escalas de S&P Ratings Group y Moody's Investors Serviced Limited respectivamente; según consta en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

La rentabilidad media de esta cuenta en el ejercicio 2004 ha sido del 2,78% anual.

8. Préstamos subordinados

Su saldo corresponde a dos préstamos subordinados contratados con Banco Santander Central Hispano, S.A. por importes de 13.250.855 euros (préstamo subordinado A) y 980.442 euros (préstamo subordinado B).

El préstamo subordinado A se concedió al Fondo por un importe inicial de 17.045.178 euros con objeto de:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulización .
2. Financiar parcialmente la adquisición de los Derechos de Crédito.
3. Dotar dos fondos de reserva (los "Fondos de Reserva"), que se aplicarán en cada fecha de pago al cumplimiento de todas las obligaciones de pago o de retención del Fondo. Los importes iniciales de los Fondos de Reserva, Principal y Secundario, eran de 10.620.000 y 5.310.000 euros, respectivamente (Nota 7). El Fondo de Reserva Principal irá decreciendo trimestralmente de modo tal que su importe sea igual al 1% del saldo de los derechos de crédito el día hábil anterior a cada fecha de determinación, el Fondo de Reserva Secundario estará compuesto por: un componente constante de 2.665.000 euros y un componente decreciente por importe inicial de 2.665.000 euros, que decrecerá trimestralmente de modo tal que su importe sea igual al 0,25% del saldo vivo de los derechos de crédito.

M. J.

El préstamo subordinado B se concedió al fondo por un importe inicial de 1.820.821 euros, destinado a cubrir el desfase temporal existente entre el cobro de intereses de los Derechos de Crédito y el pago de intereses de los bonos.

Estos préstamos devengan un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un 0,60% el tipo de interés medio ponderado aplicable a la cartera de Derechos de Crédito durante el trimestre inmediatamente anterior a cada fecha de pago. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente. A 31 de diciembre de 2004, de los importes totales devengados de los préstamos A y B (404 y 35 mil euros, respectivamente) se encontraban pendientes de pago un total de 46 mil euros (véase Nota 10).

El préstamo subordinado A se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos, trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos); la parte del préstamo destinada a financiar parcialmente la suscripción de los Derechos de Crédito, se amortizará en la fecha de vencimiento final de dichos Derechos de Crédito (15 de febrero de 2035), o en su caso, en la fecha de amortización anticipada de los mismos; y, el resto, se amortizará en cada fecha de pago de los bonos en una cuantía igual a la diferencia existente entre los importes del saldo requerido en la fecha de vencimiento anterior y del saldo requerido a la fecha de vencimiento en curso de la suma de los Fondos de Reserva Principal y Secundario. El préstamo subordinado B se amortiza en cada fecha de pago en una cuantía igual a 140.063,15 euros, durante los tres primeros años (esto es, hasta el 15 de febrero de 2006) y siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente.

Durante el ejercicio 2004, el Fondo ha amortizado 2.487 y 560 miles de euros respectivamente de cada uno de los préstamos subordinados.

9. Bonos de titulización

Su saldo recoge la emisión de bonos de titulización realizada el 29 de noviembre de 2002, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 10.408 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, y, serie B, constituida por 212 bonos de 100.000 euros de valor nominal 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 0,24% en la serie A y del 0,45% en la serie B al tipo Euribor a tres meses.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 15 de febrero de 2035. 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 saldo nominal pendiente de los Derechos de Crédito sea inferior al 10% del saldo 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 liquidación, suspensión de pagos o quiebra o su autorización fuera revocada y el depositario de los Derechos de Crédito 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 los Derechos de Crédito coincidan con aquéllos de los bonos emitidos por el Fondo, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles para 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 6% del saldo pendiente de los bonos de la serie A, los fondos disponibles para amortización serán utilizados en su totalidad para la amortización de los bonos de la serie A.

2. En la fecha de pago en la que la relación anterior sea igual o mayor al 6%, los fondos disponibles para amortización 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 6%.
3. En el momento en el cual el saldo pendiente de los bonos de la serie B alcance la cifra de 7.965.000 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, 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 tres circunstancias siguientes:

1. Que el importe a que ascienda los Derechos de Crédito 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 4% de saldo vivo de dichos Derechos de Crédito 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.
3. Que el importe que tiene que alcanzar el Fondo de Reserva Secundario, no sea el requerido.

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

	Miles de Euros		
	Serie A	Serie B	Total
Saldos a 31 de diciembre de 2003	932.236	21.200	953.436
Amortización de 17 de febrero de 2004	(31.604)	-	(31.604)
Amortización de 16 de mayo de 2004	(34.413)	-	(34.413)
Amortización de 18 de agosto de 2004	(29.785)	-	(29.785)
Amortización de 17 de noviembre de 2004	(75.036)	-	(75.036)
Saldos a 31 de diciembre de 2004	761.398	21.200	782.598

La rentabilidad media de los bonos en el ejercicio 2004 ha ascendido al 2,35% para la serie A y al 2,56% para la serie B.

10. Otras deudas

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de titulización (Nota 9)	2.470
Permuta financiera de intereses (Nota 11)	105
Préstamos subordinados (Nota 8)	46
	2.621
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (véase Nota 1)	1.814
Comisión de administración (véase Nota 1)	3
Otros acreedores	64
	1.881
	4.502

11. Permuta financiera de intereses

El Fondo ha formalizado dos contratos de permuta financiera de intereses A y B, uno para cada serie de bonos, con Banco Santander Central Hispano, S.A., en virtud de los cuales, dicho banco paga al Fondo un tipo de interés equivalente al de los bonos de titulización y el Fondo paga al banco un interés anual variable trimestralmente igual al medio ponderado de los Derechos de Crédito, menos un margen del 0,60% (véase Nota 4). El principal sobre el que giran estos contratos está fijado en el saldo de los bonos de titulización de cada una de las series. El resultado neto de estos contratos en el ejercicio 2004 ha sido un gasto para el Fondo de 3.109 miles de euros. A 31 de diciembre de 2004, de este importe se encontraban pendientes de pago 105 mil euros (véase Nota 10).

12. Gastos generales

En su saldo se incluyen 3 mil euros en concepto de servicios de auditoría de las cuentas anuales del Fondo.

13. Situación fiscal

El Fondo tiene sujetos a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación desde la fecha de su constitución.

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.

14. Cuadros de financiación

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

	Miles de Euros	
	2004	2003(*)
ORÍGENES:		
Dotación para la amortización de gastos de establecimiento (Nota 5)	361	391
Amortización de derechos de crédito (Nota 4)	175.810	116.770
Otros créditos	535	315
Otras deudas	-	1.043
Total orígenes	176.706	118.519
APLICACIONES:		
Amortización de préstamos subordinados (Nota 8)	3.047	1.588
Amortización de bonos de titulización (Nota 9)	170.838	108.564
Tesorería	1.700	8.366
Hacienda Pública	-	1
Otras deudas	1.121	-
Total aplicaciones	176.706	118.519

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

Ci

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS HIPOTEBANSA 11

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:	13.082	10.404
Saldo pendiente de amortizar PH's:	1.062.000.934,18 €	755.959.503,06 €
Importes unitarios préstamos vivos:	81.180,32 €	72.660,47 €
Tipo de interés:	4,46%	3,13%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	13,24%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	14,28%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	11,23%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	241.554,68 €	118.045,32 €	0,00 €
Deuda pendiente vencimiento:			755.759.912,06 €
Deuda total:	241.554,68 €	118.045,32 €	755.759.912,06 €

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):

Cif

DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA

Intervalo	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
25/01/2005 - 30/06/2005	22,86	0,00	10	0,09
1/07/2005 - 31/12/2005	47,05	0,00	10	0,09
1/01/2006 - 30/06/2006	148,85	0,01	17	0,16
1/07/2006 - 31/12/2006	60,19	0,00	6	0,05
1/01/2007 - 30/06/2007	1.326,90	0,17	66	0,63
1/07/2007 - 31/12/2007	404,30	0,05	15	0,14
1/01/2008 - 30/06/2008	835,33	0,11	35	0,33
1/07/2008 - 31/12/2008	386,68	0,05	16	0,15
1/01/2009 - 30/06/2009	1.496,12	0,19	44	0,42
1/07/2009 - 31/12/2009	891,64	0,11	26	0,24
1/01/2010 - 30/06/2010	3.262,48	0,43	106	1,01
1/07/2010 - 31/12/2010	611,23	0,08	19	0,18
1/01/2011 - 30/06/2011	1.603,83	0,21	40	0,38
1/07/2011 - 31/12/2011	1.602,51	0,21	39	0,37
1/01/2012 - 30/06/2012	23.505,42	3,10	572	5,49
1/07/2012 - 31/12/2012	1.420,54	0,18	30	0,28
1/01/2013 - 30/06/2013	1.901,09	0,25	43	0,41
1/07/2013 - 31/12/2013	1.589,52	0,21	35	0,33
1/01/2014 - 30/06/2014	17.979,12	2,37	353	3,39
1/07/2014 - 31/12/2014	1.420,14	0,18	29	0,27
1/01/2015 - 30/06/2015	2.977,41	0,39	57	0,54
1/07/2015 - 31/12/2015	2.245,54	0,29	38	0,36
1/01/2016 - 30/06/2016	2.907,96	0,38	49	0,47
1/07/2016 - 31/12/2016	2.586,54	0,34	40	0,38
1/01/2017 - 30/06/2017	78.996,86	10,44	1.361	13,08
1/07/2017 - 31/12/2017	1.465,52	0,19	30	0,28
1/01/2018 - 30/06/2018	3.660,84	0,48	48	0,46
1/07/2018 - 31/12/2018	2.200,00	0,29	29	0,27
1/01/2019 - 30/06/2019	4.067,25	0,53	63	0,60
1/07/2019 - 31/12/2019	2.359,80	0,31	35	0,33
1/01/2020 - 30/06/2020	6.169,12	0,81	87	0,83
1/07/2020 - 31/12/2020	2.352,99	0,31	31	0,29
1/01/2021 - 30/06/2021	3.452,21	0,45	48	0,46
1/07/2021 - 31/12/2021	3.624,12	0,47	60	0,57
1/01/2022 - 30/06/2022	138.042,20	18,26	2.114	20,31
1/07/2022 - 31/12/2022	1.713,74	0,22	18	0,17
1/01/2023 - 30/06/2023	4.161,57	0,55	35	0,33
1/07/2023 - 31/12/2023	2.090,20	0,27	27	0,25
1/01/2024 - 30/06/2024	5.104,60	0,67	57	0,54
1/07/2024 - 31/12/2024	2.756,10	0,36	33	0,31
1/01/2025 - 30/06/2025	4.310,35	0,57	47	0,45
1/07/2025 - 31/12/2025	4.465,74	0,59	44	0,42
1/01/2026 - 30/06/2026	4.789,88	0,63	48	0,46
1/07/2026 - 31/12/2026	2.937,20	0,38	33	0,31
1/01/2027 - 30/06/2027	161.241,86	21,32	1.994	19,16
1/07/2027 - 31/12/2027	2.947,58	0,38	29	0,27
1/01/2028 - 30/06/2028	2.560,30	0,33	24	0,23
1/07/2028 - 31/12/2028	2.882,53	0,38	20	0,19
1/01/2029 - 30/06/2029	2.675,12	0,35	25	0,24
1/07/2029 - 31/12/2029	1.895,70	0,25	19	0,18
1/01/2030 - 30/06/2030	3.054,48	0,40	30	0,28
1/07/2030 - 31/12/2030	3.059,65	0,40	30	0,28
1/01/2031 - 30/06/2031	3.705,12	0,49	34	0,32
1/07/2031 - 31/12/2031	3.982,40	0,52	37	0,35
1/01/2032 - 30/06/2032	217.513,19	28,77	2.217	21,30
1/07/2032 - 11/07/2032	487,76	0,06	2	0,01
Totales:	755.959.503,06	100,00	10.404	100,00

Fecha vencimiento máxima: 11/07/2032
 Fecha vencimiento mínima: 25/01/2005

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL

Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
0,75 - 0,99	151,31	0,02	2	0,01
1,00 - 1,49	0,00	0,00	0	0,00
1,50 - 1,99	0,00	0,00	0	0,00
2,00 - 2,49	351,70	0,04	4	0,03
2,50 - 2,99	286.888,13	37,95	3.586	34,46
3,00 - 3,49	358.534,08	47,42	5.140	49,40
3,50 - 3,99	90.072,31	11,91	1.364	13,11
4,00 - 4,49	5.881,66	0,77	91	0,87
4,50 - 4,99	6.450,31	0,85	86	0,82
5,00 - 5,49	552,57	0,07	11	0,10
5,50 - 5,99	1.822,91	0,24	34	0,32
6,00 - 6,49	4.459,33	0,58	66	0,63
6,50 - 6,99	687,18	0,09	16	0,15
7,00 - 7,49	0,00	0,00	0	0,00
7,50 - 7,50	107,96	0,01	4	0,03
Totales:	755.959.503,06	100,00	10.404	100,00

Tipo interés máximo: 7,50%
Tipo interés mínimo: 0,75%
Tipo interés ponderado: 3,13%



LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS				
Intervalo (euros)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
3.232,44 - 11.999,99	1.492,59	0,19	190	1,82
12.000,00 - 23.999,99	11.912,00	1,57	625	6,00
24.000,00 - 35.999,99	32.834,40	4,34	1.087	10,44
36.000,00 - 47.999,99	63.310,50	8,37	1.512	14,53
48.000,00 - 59.999,99	79.376,60	10,50	1.471	14,13
60.000,00 - 71.999,99	79.906,14	10,57	1.211	11,63
72.000,00 - 83.999,99	87.766,92	11,61	1.128	10,84
84.000,00 - 95.999,99	72.570,16	9,59	809	7,77
96.000,00 - 107.999,99	63.831,71	8,44	627	6,02
108.000,00 - 119.999,99	59.811,58	7,91	529	5,08
120.000,00 - 131.999,99	32.623,58	4,31	259	2,48
132.000,00 - 143.999,99	34.308,36	4,53	249	2,39
144.000,00 - 155.999,99	24.611,56	3,25	164	1,57
156.000,00 - 167.999,99	20.666,52	2,73	128	1,23
168.000,00 - 179.999,99	18.885,05	2,49	109	1,04
180.000,00 - 191.999,99	11.672,47	1,54	63	0,60
192.000,00 - 203.999,99	10.851,78	1,43	55	0,52
204.000,00 - 215.999,99	6.515,38	0,86	31	0,29
216.000,00 - 227.999,99	6.899,38	0,91	31	0,29
228.000,00 - 239.999,99	6.752,58	0,89	29	0,27
240.000,00 - 251.999,99	5.190,22	0,68	21	0,20
252.000,00 - 263.999,99	3.855,48	0,51	15	0,14
264.000,00 - 275.999,99	2.702,25	0,35	10	0,09
276.000,00 - 287.999,99	2.540,63	0,33	9	0,08
288.000,00 - 299.999,99	1.468,96	0,19	5	0,04
300.000,00 - 311.999,99	2.159,47	0,28	7	0,06
312.000,00 - 323.999,99	1.277,81	0,16	4	0,03
324.000,00 - 335.999,99	994,19	0,13	3	0,02
336.000,00 - 347.999,99	2.396,94	0,31	7	0,06
348.000,00 - 359.999,99	357,89	0,04	1	0,00
360.000,00 - 371.999,99	728,19	0,09	2	0,01
372.000,00 - 383.999,99	0,00	0,00	0	0,00
384.000,00 - 395.999,99	1.169,57	0,15	3	0,02
396.000,00 - 407.999,99	804,31	0,10	2	0,01
408.000,00 - 419.999,99	412,29	0,05	1	0,00
420.000,00 - 431.999,99	853,01	0,11	2	0,01
432.000,00 - 443.999,99	0,00	0,00	0	0,00
444.000,00 - 455.999,99	896,60	0,11	2	0,01
456.000,00 - 467.999,99	464,13	0,06	1	0,00
468.000,00 - 479.999,99	475,51	0,06	1	0,00
480.000,00 - 491.999,99	0,00	0,00	0	0,00
492.000,00 - 503.999,99	0,00	0,00	0	0,00
504.000,00 - 515.999,99	0,00	0,00	0	0,00
516.000,00 - 527.999,99	0,00	0,00	0	0,00
528.000,00 - 539.999,99	0,00	0,00	0	0,00
540.000,00 - 551.999,99	0,00	0,00	0	0,00
552.000,00 - 563.999,99	0,00	0,00	0	0,00
564.000,00 - 575.999,99	0,00	0,00	0	0,00
576.000,00 - 587.999,99	0,00	0,00	0	0,00
588.000,00 - 599.999,99	0,00	0,00	0	0,00
600.000,00 - 612.585,83	612,58	0,08	1	0,00
Totales:	755.959.503,06	100,00	10.404	100,00

Saldo vivo máximo: 612.585,83 euros
 Saldo vivo mínimo: 3.232,44 euros
 Saldo vivo medio: 72.660,46 euros

2.- BONOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS (BTA'S)

El importe de la emisión asciende a mil sesenta y dos millones (1.062.000.000) de euros y está constituida por 10.620 Bonos, de cien mil (100.000) euros de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (10.408 Bonos e importe total de mil cuarenta millones ochocientos mil (1.040.800.000) euros y Serie B (212 Bonos e importe total de veintiún millones doscientos mil (21.200.000) euros).

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

Pago de Fecha 17 de febrero

Principal:	
Saldo anterior:	953.436.129,52 €
Amortizaciones:	31.604.204,24 €
Saldo Actual:	921.831.925,28 €
% sobre Saldo Inicial:	86,801500%
Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:	
Intereses pagados BTA's Serie A:	5.681.519,04 €
Intereses pagados BTA's Serie B:	140.456,36 €
Intereses devengados no pagados:	0

Pago de Fecha 16 de mayo

Principal:	
Saldo anterior:	921.831.925,28 €
Amortizaciones:	34.413.427,52 €
Saldo Actual:	887.418.497,76 €
% sobre Saldo Inicial:	83,561064%
Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:	
Intereses pagados BTA's Serie A:	5.252.084,96 €
Intereses pagados BTA's Serie B:	134.882,88 €
Intereses devengados no pagados:	0

Pago de Fecha 18 de agosto

Principal:	
Saldo anterior:	887.418.497,76 €
Amortizaciones:	29.784.573,60 €
Saldo Actual:	857.633.924,16 €
% sobre Saldo Inicial:	80,756490%
Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:	
Intereses pagados BTA's Serie A:	5.164.449,60 €
Intereses pagados BTA's Serie B:	137.774,56 €
Intereses devengados no pagados:	0

Pago de Fecha 17 de noviembre

Principal:	
Saldo anterior:	857.633.924,16 €
Amortizaciones:	75.035.435,20 €
Saldo Actual:	782.598.488,96 €
% sobre Saldo Inicial:	73,691006%
Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:	
Intereses pagados BTA's Serie A:	4.918.196,32 €
Intereses pagados BTA's Serie B:	135.786,00 €
Intereses devengados no pagados:	0

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 5,19 años y la de los Bonos de la Serie B de 8,44 años.

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a EURIBOR a tres meses, más un margen del 0,24% para los Bonos de la Serie A y del 0,45% para los Bonos de la Serie B, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Los tipos de interés vigentes en el año 2004 han sido los siguientes:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
29/11/03-17/02/04	2,4110%	2,4329%	2,6210%	2,6469%
17/02/04-15/05/04	2,3070%	2,3270%	2,5170%	2,5409%
15/05/04-18/08/04	2,3330%	2,3535%	2,5430%	2,5674%
18/08/04-17/11/04	2,3520%	2,3728%	2,5620%	2,5867%
17/11/04-15/02/05	2,4120%	2,4339%	2,6220%	2,6479%

Ci

3.- ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
INFORME DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS
(CAJA)

Periodo: 1 de enero a 31 de diciembre de 2004

A.- ORIGEN:	230.341.746,57 €
SALDO ANTERIOR A 1 DE ENERO DE 2004	25.418.321,22 €
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE DC'S:	174.393.241,63 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE DC'S:	27.534.685,46 €
2. INTERESES DE REINVERSIÓN	1.329.029,44 €
c) PRÉSTAMOS CONTENCIOSOS:	1.666.468,82 €
 B.- APLICACIÓN:	 230.341.746,57 €
1. GASTOS CORRIENTES:	286.796,26 €
2. INTERESES NETOS SWAP SERIE A:	3.613.934,28 €
3. INTERESES DE BTA'S SERIE A:	21.016.249,92 €
4. AMORTIZACIÓN DE BTA'S SERIE A:	170.837.640,56 €
5. INTERESES NETOS SWAP SERIE B:	40.071,53 €
6. INTERESES DE BTA'S SERIE B	548.899,80 €
7. INTERESES DEL PRÉSTAMO SUBORDINADO A	420.249,77 €
8. INTERESES DEL PRÉSTAMO SUBORDINADO B	37.498,13 €
9. AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO SUBORDINADO A	2.487.012,83 €
10. AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO SUBORDINADO B	560.252,60 €
11. COMISIONES A FAVOR DE SCH	3.370.416,92 €
12. DISPOSICIONES DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL Y SECUNDARIO	(2.135.470,83) €
13. REMANENTE EN LA CUENTA DE TESORERÍA	29.258.194,80 €

Handwritten signature

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

1. SALDO INICIAL:	9.534.361,30 €
2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO:	(1.708.376,66) €
3. SALDO ACTUAL:	7.825.984,64 €

b) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA SECUNDARIO:

1. SALDO INICIAL:	5.038.590,33 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	(427.094,17) €
3. SALDO ACTUAL:	4.611.496,16 €

c) REMANENTE EN TESORERÍA: 29.258.194,80 €

TOTAL (a + b + c) 41.695.675,60 €

31/

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 19 (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^a 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 Osuña Heredia

D. Fermín Colomé Graell

D. ~~Eduardo~~ García Arvo

D. Francisco Pérez-Mansilla Flores

D. José Antonio Soler Ramos