



## **Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 1**

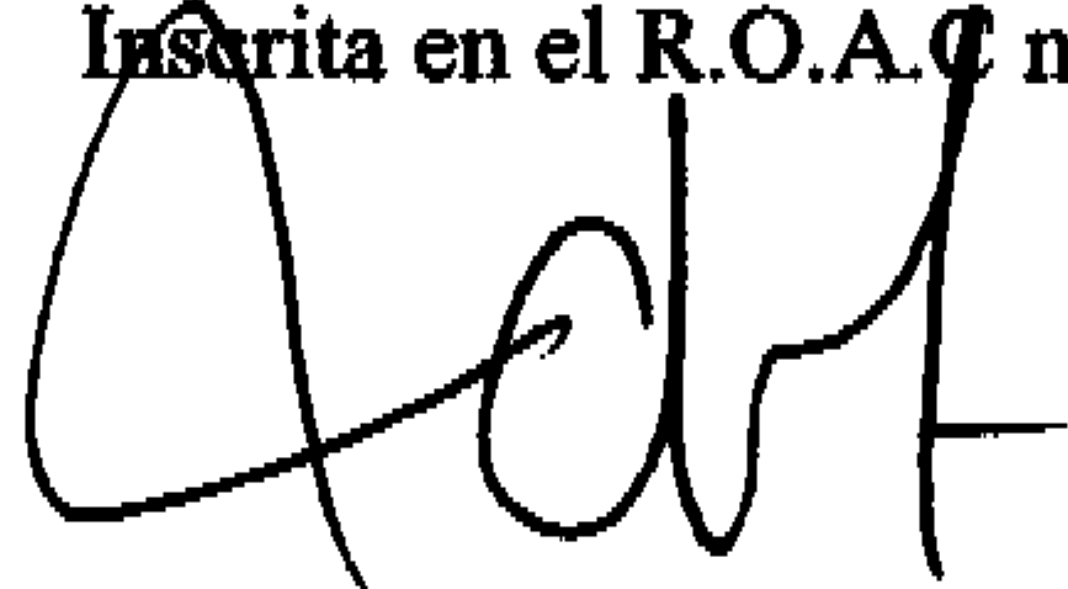
Cuentas Anuales  
al 31 de diciembre de 2004  
e Informe de Gestión  
correspondiente al ejercicio 2004,  
junto con el Informe de Auditoría

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 1, 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, Banesto 1, 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 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 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, Banesto 1, 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 n° 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 N° A1-005921  
COPIA GRATUITA

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

**Fondo de Titulización Hipotecaria,  
Banesto 1**

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

**FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, BANESTO 1**

**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 (*)
<b>DEBE</b>					
<b>GASTOS FINANCIEROS:</b>			<b>INGRESOS FINANCIEROS:</b>		
Intereses de bonos de titulización hipotecaria (Nota 8)	6.932	9.885	Intereses de participaciones hipotecarias (Nota 4)	10.493	15.565
Intereses del préstamo subordinado (Nota 7)	376	487	Intereses de demora	16	9
	7.308	10.372	Otros ingresos financieros	588	763
				11.097	16.337
<b>GASTOS GENERALES (Nota 10)</b>	8	6			
<b>COMISIONES DEVENGADAS</b>					
Comisión variable	3.685	5.847			
Comisión de administración y otras	96	112			
	3.781	5.959			
<b>TOTAL DEBE</b>	<b>11.097</b>	<b>16.337</b>	<b>TOTAL HABER</b>	<b>11.097</b>	<b>16.337</b>

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

Las Notas 1 a 12 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

R.  
f.

**FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, BANESTO 1**

**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003 (NOTAS 1.2 Y 3)**  
(Miles de Euros)

	2004	2003 (*)	PASIVO	
<b>ACTIVO</b>				
<b>INMOVILIZACIONES FINANCIERAS :</b>				
Participaciones hipotecarias (Nota 4)	249.462	313.072	<b>PRÉSTAMOS SUBORDINADOS (Nota 7)</b>	15.888
			<b>EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES:</b>	
			Bonos de titulización hipotecaria (Nota 8)	256.790
<b>OTROS CRÉDITOS (Nota 6)</b>	938	1.270	<b>OTRAS DEUDAS (Nota 9)</b>	1.394
<b>TESORERÍA (Nota 6)</b>	23.874	28.849	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>274.072</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>274.072</b>	<b>343.191</b>		<b>343.191</b>

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

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2004

31/



## Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 1

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

### 1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 1 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante escritura pública el 29 de julio de 1999, con carácter de fondo cerrado, 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 759.000.000 euros – véase Nota 8. El desembolso de las participaciones hipotecarias, así como el de los bonos de titulización hipotecaria, se produjo el 3 de agosto 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 0,025% anual 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 Banco Español de Crédito, S.A. ("Banesto") como sociedad emisora de las mismas. Banesto 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 el 31 de diciembre de cada ejercicio, igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo en cada ejercicio.

La entidad depositaria de las participaciones hipotecarias es Banesto.

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 su Sociedad Gestora.

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

Como se indica en la Nota 8, 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 titulación hipotecaria.

#### *c) 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. Inmovilizaciones financieras

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió participaciones hipotecarias emitidas por Banesto por un importe de 795.000.019,23 euros, representando cada una de ellas una participación en el 100% del principal y en los intereses devengados en cada momento por cada préstamo 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 durante el ejercicio 2004 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2003	313.072
Amortización de principal de préstamos hipotecarios cobrados	(29.677)
Amortización de principal de préstamos hipotecarios vencidos y no cobrados y otros movimientos	17
Amortizaciones anticipadas	(33.950)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2004</b>	<b>249.462</b>

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2005 ascienden a 48.576 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias en el ejercicio 2004 ha sido del 3,72 %.

El saldo de este epígrafe incluye principales vencidos superiores a un año de préstamos hipotecarios por importe de 16 mil euros. Las cuotas vencidas y no cobradas de dichos préstamos se registran en el saldo del epígrafe "Otros Créditos" (véase Nota 5).

#### 5. Otros créditos

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	25
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	826
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias-	
Con antigüedad superior a tres meses	79
Con antigüedad inferior a tres meses	10
	89
Intereses vencidos:	
Con antigüedad superior a tres meses	(4)
	936

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.

#### 6. Tesorería

Su saldo corresponde a una cuenta corriente abierta a nombre del Fondo en Banesto, incluyéndose el fondo de reserva constituido por el Fondo (Nota 7).





En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banesto garantiza que el saldo de esta cuenta tendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo Euribor para depósitos a tres meses. Este contrato queda supeditado a que la calificación de Banesto no descienda de la categoría de P-1, según la agencia Moody's Investors Service Limited, 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 2,11% anual.

## **7. Préstamos subordinados**

Su saldo corresponde a dos préstamos subordinados contratados con Banesto, por importes de 15.409 miles de euros (Préstamo Subordinado A) y 479 mil euros (Préstamo Subordinado B).

El Préstamo Subordinado A se concedió al Fondo por un importe inicial de 20.496.916,81 euros, con objeto de:

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, al cumplimiento de todas las obligaciones de pago o de retención del Fondo. El importe inicial del Fondo de Reserva fue de 18.975.000 euros (Nota 6), pudiendo decrecer trimestralmente de modo tal que su importe sea igual al 0,6% del saldo vivo de las participaciones hipotecarias, manteniéndose en dicho porcentaje hasta que alcance un nivel igual al 0,55% del saldo vivo de las participaciones hipotecarias, momento a partir del cual permanecerá constante en dicho nivel.

El Préstamo Subordinado B se concedió al Fondo por un importe inicial de 1.414.873,97 euros, destinado a cubrir el desfase temporal existente entre el cobro de intereses de las participaciones hipotecarias y el pago de intereses de los bonos.

Estos préstamos devengan un interés nominal anual equivalente al 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, del importe total devengado (376 mil euros) se encontraban pendiente de pago 42 mil euros (véase Nota 9).

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); 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.

El Préstamo Subordinado B se amortiza, en cada fecha de pago, proporcionalmente al saldo vivo de las participaciones hipotecarias hasta febrero del 2005, en que se procederá a la amortización total del préstamo, siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente.

En el ejercicio 2004, el Fondo ha amortizado 3.568 y 120 mil euros del Préstamo Subordinado A y B, respectivamente.

## **8. Bonos de titulización hipotecaria**

Su saldo recoge la emisión de bonos de titulización hipotecaria realizada el 29 de julio de 1999, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 7.324 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, y, serie B, constituida por 266 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 (18 de febrero, 18 de mayo, 18 de agosto y 18 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 18 de febrero de 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 amortización 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 liquidación, suspensión de pagos o 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 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 8% 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 8%, 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 8%.
3. En el momento en el cual el saldo pendiente de los bonos de la serie B alcance la cifra de 7.590.000 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 dos circunstancias siguientes:

1. Que el importe a que ascienda 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% de 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 titulación hipotecaria en el ejercicio 2004 es el siguiente:





	Miles de Euros		
	Serie A	Serie B	Total
Saldos a 31 de diciembre de 2003	297.668	23.814	321.482
Amortización de 18 de febrero de 2004	(15.786)	(1.263)	(17.049)
Amortización de 19 de mayo de 2004	(17.053)	(1.364)	(18.417)
Amortización de 18 de agosto de 2004	(14.053)	(1.124)	(15.177)
Amortización de 18 de noviembre de 2004	(13.008)	(1.041)	(14.049)
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2004</b>	<b>237.768</b>	<b>19.022</b>	<b>256.790</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.

### 9. Otras deudas

La composición de su saldo es la siguiente:

	Miles de Euros
<b>Intereses devengados no pagados de:</b>	
Bonos titulación hipotecaria (Nota 8)	764
Préstamos subordinados (Nota 7)	42
	<b>806</b>
<b>Cuentas a pagar:</b>	
Comisión variable (véase Nota 1)	573
Comisión de administración (véase Nota 1)	3
Otros acreedores	12
	<b>588</b>
	<b>1.394</b>

### 10. Gastos generales

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

### 11. Situación fiscal

El Fondo tiene sujetos a inspección fiscal por parte de las autoridades fiscales todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos cuatro ejercicios.

Según se indica en la Nota 3-c, 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.

### 12. 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 (*)
<b>ORÍGENES:</b>		
Amortización de participaciones hipotecarias (Nota 4)	63.610	66.095
Otros créditos	334	492
Tesorería	5.175	799
<b>Total orígenes</b>	<b>69.119</b>	<b>67.386</b>
<b>APLICACIONES:</b>		
Amortización de préstamos subordinados (Nota 7)	3.688	120
Amortización de bonos de titulización hipotecaria (Nota 8)	64.692	66.653
Otras deudas	739	613
<b>Total aplicaciones</b>	<b>69.119</b>	<b>67.386</b>

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

*Cif*



## FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA BANESTO 1

### 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:	18.269	8.857
Saldo pendiente de amortizar PH's:	759.000.019,23 €	249.520.692,40 €
Importes unitarios préstamos vivos:	41.545,79 €	28.175,15 €
Tipo de interés:	5,16%	3,75%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	8,60%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	11,80%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	12,08%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	47.607,29 €	23.228,14 €	18.426,05 €
Deuda pendiente vencimiento:			249.462.036,33 €
Deuda total:	47.607,29 €	23.228,14 €	249.480.468,38 €

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):



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

Intervalo	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
1/03/2001 - 31/12/2004	233,84	0,09	105	1,18
1/01/2005 - 30/06/2005	161,54	0,06	120	1,35
1/07/2005 - 31/12/2005	683,62	0,27	175	1,97
1/01/2006 - 30/06/2006	1.428,20	0,57	227	2,56
1/07/2006 - 31/12/2006	2.001,80	0,80	246	2,77
1/01/2007 - 30/06/2007	2.518,00	1,00	272	3,07
1/07/2007 - 31/12/2007	4.958,59	1,98	396	4,47
1/01/2008 - 30/06/2008	8.058,63	3,22	575	6,49
1/07/2008 - 31/12/2008	6.069,42	2,43	369	4,16
1/01/2009 - 30/06/2009	3.418,24	1,36	203	2,29
1/07/2009 - 31/12/2009	3.549,85	1,42	184	2,07
1/01/2010 - 30/06/2010	4.540,59	1,81	201	2,26
1/07/2010 - 31/12/2010	5.887,52	2,35	245	2,76
1/01/2011 - 30/06/2011	6.431,40	2,57	267	3,01
1/07/2011 - 31/12/2011	10.679,03	4,27	443	5,00
1/01/2012 - 30/06/2012	12.295,22	4,92	487	5,49
1/07/2012 - 31/12/2012	13.140,36	5,26	468	5,28
1/01/2013 - 30/06/2013	14.183,89	5,68	492	5,55
1/07/2013 - 31/12/2013	10.215,46	4,09	310	3,50
1/01/2014 - 30/06/2014	2.149,14	0,86	64	0,72
1/07/2014 - 31/12/2014	2.068,41	0,82	51	0,57
1/01/2015 - 30/06/2015	2.239,57	0,89	69	0,77
1/07/2015 - 31/12/2015	3.736,56	1,49	100	1,12
1/01/2016 - 30/06/2016	6.128,44	2,45	155	1,75
1/07/2016 - 31/12/2016	8.327,90	3,33	225	2,54
1/01/2017 - 30/06/2017	11.211,99	4,49	302	3,40
1/07/2017 - 31/12/2017	11.743,45	4,70	283	3,19
1/01/2018 - 30/06/2018	13.000,81	5,21	304	3,43
1/07/2018 - 31/12/2018	11.234,63	4,50	239	2,69
1/01/2019 - 30/06/2019	1.667,25	0,66	28	0,31
1/07/2019 - 31/12/2019	1.195,97	0,47	28	0,31
1/01/2020 - 30/06/2020	1.641,64	0,65	27	0,30
1/07/2020 - 31/12/2020	2.587,56	1,03	52	0,58
1/01/2021 - 30/06/2021	2.701,71	1,08	55	0,62
1/07/2021 - 31/12/2021	3.960,19	1,58	87	0,98
1/01/2022 - 30/06/2022	5.626,77	2,25	125	1,41
1/07/2022 - 31/12/2022	7.398,95	2,96	161	1,81
1/01/2023 - 30/06/2023	12.062,74	4,83	215	2,42
1/07/2023 - 31/12/2023	10.984,26	4,40	202	2,28
1/01/2024 - 30/06/2024	784,91	0,31	10	0,11
1/07/2024 - 31/12/2024	811,60	0,32	10	0,11
1/01/2025 - 30/06/2025	1.050,55	0,42	17	0,19
1/07/2025 - 31/12/2025	719,80	0,28	13	0,14
1/01/2026 - 30/06/2026	920,76	0,36	18	0,20
1/07/2026 - 31/12/2026	1.036,51	0,41	22	0,24
1/01/2027 - 30/06/2027	1.687,05	0,67	35	0,39
1/07/2027 - 31/12/2027	2.323,69	0,93	41	0,46
1/01/2028 - 30/06/2028	3.347,81	1,34	62	0,70
1/07/2028 - 31/12/2028	4.423,59	1,77	68	0,76
1/01/2029 - 30/06/2029	259,38	0,10	3	0,03
1/07/2029 - 1/12/2029	31,68	0,01	1	0,01
<b>Totales:</b>	<b>249.520.692,40</b>	<b>100,00</b>	<b>8.857</b>	<b>100,00</b>

Fecha vencimiento máxima: 1/12/2029  
 Fecha vencimiento mínima: 1/03/2001



LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL				
Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
2,06 - 2,49	171,96	0,06	4	0,04
2,50 - 2,99	8.620,16	3,45	153	1,72
3,00 - 3,49	102.933,87	41,25	2.725	30,76
3,50 - 3,99	77.829,46	31,19	2.822	31,86
4,00 - 4,49	29.442,87	11,79	1.312	14,81
4,50 - 4,99	12.601,24	5,05	605	6,83
5,00 - 5,49	813,11	0,32	29	0,32
5,50 - 5,99	1.448,51	0,58	73	0,82
6,00 - 6,49	3.151,28	1,26	161	1,81
6,50 - 6,99	2.871,00	1,15	190	2,14
7,00 - 7,49	1.917,89	0,76	127	1,43
7,50 - 7,99	3.625,58	1,45	267	3,01
8,00 - 8,49	1.501,26	0,60	126	1,42
8,50 - 8,99	359,32	0,14	32	0,36
9,00 - 9,49	1.136,87	0,45	109	1,23
9,50 - 9,99	1.086,20	0,43	121	1,36
10,00 - 12,00	10,02	0,00	1	0,01
<b>Totales:</b>	<b>249.520.692,40</b>	<b>100,00</b>	<b>8.857</b>	<b>100,00</b>

Tipo interés máximo: 12,00%  
 Tipo interés mínimo: 2,06%  
 Tipo interés ponderado: 3,75%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS				
Intervalo (euros)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
0,01 - 11.999,99	14.666,81	5,87	2.232	25,20
12.000,00 - 23.999,99	43.634,33	17,48	2.456	27,72
24.000,00 - 35.999,99	52.757,01	21,14	1.777	20,06
36.000,00 - 47.999,99	44.198,86	17,71	1.067	12,04
48.000,00 - 59.999,99	30.906,94	12,38	577	6,51
60.000,00 - 71.999,99	19.945,30	7,99	305	3,44
72.000,00 - 83.999,99	13.850,90	5,55	179	2,02
84.000,00 - 95.999,99	8.273,38	3,31	92	1,03
96.000,00 - 107.999,99	6.739,56	2,70	67	0,75
108.000,00 - 119.999,99	3.019,44	1,21	27	0,30
120.000,00 - 131.999,99	3.781,77	1,51	30	0,33
132.000,00 - 143.999,99	2.624,19	1,05	19	0,21
144.000,00 - 155.999,99	1.344,56	0,53	9	0,10
156.000,00 - 167.999,99	1.749,17	0,70	11	0,12
168.000,00 - 179.999,99	350,66	0,14	2	0,02
180.000,00 - 191.999,99	0,00	0,00	0	0,00
192.000,00 - 203.999,99	389,29	0,15	2	0,02
204.000,00 - 215.999,99	212,92	0,08	1	0,01
216.000,00 - 227.999,99	225,05	0,09	1	0,01
228.000,00 - 239.999,99	231,33	0,09	1	0,01
240.000,00 - 251.999,99	0,00	0,00	0	0,00
252.000,00 - 263.999,99	0,00	0,00	0	0,00
264.000,00 - 275.999,99	0,00	0,00	0	0,00
276.000,00 - 287.999,99	283,36	0,11	1	0,01
288.000,00 - 299.999,99	0,00	0,00	0	0,00
300.000,00 - 311.999,99	0,00	0,00	0	0,00
312.000,00 - 323.999,99	0,00	0,00	0	0,00
324.000,00 - 335.775,85	335,77	0,13	1	0,01
<b>Totales:</b>	<b>249.520.692,40</b>	<b>100,00</b>	<b>8.857</b>	<b>100,00</b>

Saldo Vivo Máximo: 335.775,85 euros  
 Saldo Vivo Mínimo: 0,01 euros  
 Saldo Vivo Medio: 28.172,14 euros





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

El importe de la emisión asciende a setecientos cincuenta y nueve millones (759.000.000) de euros y está constituida por 7.590 Bonos de cien mil (100.000) euros de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (7.324 Bonos e importe total de setecientos treinta y dos millones cuatrocientos mil (732.400.000) euros) y Serie B (266 Bonos e importe total de veintiséis millones seiscientos mil (26.600.000) euros).

Las fechas de pago son los días 18 de febrero, 18 de mayo, 18 de agosto y 18 de noviembre de cada año, siempre y cuando sean día hábil. Las cantidades abonadas a los bonistas en el ejercicio 2004, se detallan a continuación:

### Pago de Fecha 18 de febrero

<b>Principal:</b>	
Saldo anterior:	321.481.770,44 €
Amortizaciones A:	15.786.442,56 €
Amortizaciones B:	1.262.917,46 €
Saldo Actual:	304.432.410,42 €
% sobre Saldo Inicial:	40,109672 %
Amortización devengada no pagada:	0
<b>Intereses:</b>	
Intereses pagados BTH's Serie A:	1.818.842,16 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	169.545,74 €
Intereses devengados no pagados:	0

### Pago de Fecha 19 de mayo

<b>Principal:</b>	
Saldo anterior:	304.432.410,42 €
Amortizaciones A:	17.052.688,92 €
Amortizaciones B:	1.364.210,26 €
Saldo Actual:	286.015.511,24 €
% sobre Saldo Inicial:	37,683203%
Amortización devengada no pagada:	0
<b>Intereses:</b>	
Intereses pagados BTH's Serie A:	1.617.285,68 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	151.654,58 €
Intereses devengados no pagados:	0

### Pago de Fecha 18 de agosto

<b>Principal:</b>	
Saldo anterior:	286.015.511,24 €
Amortizaciones A:	14.052.998,24 €
Amortizaciones B:	1.124.243,68 €
Saldo Actual:	270.838.269,32 €
% sobre Saldo Inicial:	35,683566%
Amortización devengada no pagada:	0
<b>Intereses:</b>	
Intereses pagados BTH's Serie A:	1.572.829,00 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	147.215,04 €
Intereses devengados no pagados:	0

### Pago de Fecha 18 de noviembre

<b>Principal:</b>	
Saldo anterior:	270.838.269,32 €
Amortizaciones A:	13.008.009,92 €
Amortizaciones B:	1.040.637,22 €
Saldo Actual:	256.789.622,18 €
% sobre Saldo Inicial:	33,2625%
Amortización devengada no pagada:	0
<b>Intereses:</b>	
Intereses pagados BTH's Serie A:	1.501.566,48 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	140.376,18 €
Intereses devengados no pagados:	0

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 2,95 años y la de los Bonos de la Serie B de 3,03 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 0,23% 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. 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
18/11/2003 – 18/02/2004	2,4242%	2,4463%	2,8247%	2,8548%
18/02/2004 – 18/05/2004	2,3269%	2,3473%	2,7274%	2,7554%
18/05/2004 – 18/08/2004	2,3563%	2,3772%	2,7568%	2,7854%
18/08/2004 – 18/11/2004	2,3755%	2,3968%	2,7760%	2,8051%
18/11/2004 – 18/02/2005	2,4374%	2,4598%	2,8379%	2,8682%

Cif

### 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>84.896.943,10 €</b>
<b>Saldo anterior a 1 de enero de 2004</b>	<b>9.873.013,76 €</b>
<b>a) PRINCIPAL COBRADO:</b>	
1. AMORTIZACIÓN DE PH'S:	63.628.430,76 €
<b>b) INTERESES COBRADOS:</b>	
1. INTERESES DE PH'S:	10.800.152,11 €
2. INTERESES DE REINVERSIÓN:	595.346,47 €
<b>B.- APLICACIÓN:</b>	<b>84.896.943,10 €</b>
1. GASTOS CORRIENTES:	62.954,17 €
2. INTERESES BTH'S SERIE A:	6.510.523,32 €
3. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	608.791,54 €
4. AMORTIZACIÓN DE BTH'S SERIE A:	59.900.139,64 €
5. AMORTIZACIÓN DE BTH'S SERIE B:	4.792.008,62 €
6. INTERÉS PRÉSTAMO SUBORDINADO A:	373.517,30 €
7. INTERÉS PRÉSTAMO SUBORDINADO B:	11.656,86 €
8. AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO SUBORDINADO A:	3.567.621,88 €
9. AMORTIZACIÓN DEL PRESTAMO SUBORDINADO B:	120.594,43 €
10. COMISIONES A FAVOR DE BANESTO:	4.250.308,63 €
11. DISMINUCIÓN DEL SONDO DE RESERVA:	-3.567.621,88 €
12. REMANENTE DE TESORERIA:	8.266.448,58 €



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

1. SALDO INICIAL:	18.975.000,00 €
2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO:	3.567.621,88 €
3. SALDO ACTUAL:	15.407.378,12 €

**b) REMANENTE EN TESORERIA:** 8.266.448,58 €

**TOTAL (a + b) 23.673.826,70 €**

*Cif*

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 Gayara

\_\_\_\_\_  
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