



Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 9

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, U.C.I. 9, 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, U.C.I. 9, 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 del Fondo, además de las cifras del ejercicio 2004, las correspondientes al ejercicio anterior desde su constitución. 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 periodo comprendido entre el 16 de junio (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 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, U.C.I. 9, 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, salvo por lo indicado en la Nota 3 - b) de la memoria adjunta con el que estamos de acuerdo, guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
3. 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 A1-005918
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,
U.C.I. 9**

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

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, U.C.I. 9

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2004 Y AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 16 DE JUNIO DE 2003
(FECHA DE CONSTITUCIÓN DEL FONDO) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2004	Período comprendido entre el 16 de junio y el 31 de diciembre de 2003 (*)	HABER	Ejercicio 2004	Período comprendido entre el 16 de junio y el 31 de diciembre de 2003 (*)
DEBE					
GASTOS FINANCIEROS:					
Intereses de bonos de titulización (Nota 9)	23.729	15.931		33.472	25.426
Intereses del préstamo subordinado (Nota 8)	517	352		20	8
	24.246	16.283		1.418	741
				34.910	26.175
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	1.018	230			
GASTOS GENERALES (Nota 11)	16	4			
COMISIONES DEVENGADAS					
Comisión variable	9.460	9.548			
Comisión de administración y otras	170	110			
	9.630	9.658			
TOTAL DEBE	34.910	26.175	TOTAL HABER	34.910	26.175

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

Las Notas 1 a 13 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, U.C.I. 9

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 5)	-	1.054	PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 8)	17.502	18.593
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: Derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios (Nota 4)	806.269	1.072.602	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización (Nota 9)	821.217	1.087.204
OTROS CRÉDITOS (Nota 6)	2.650	3.353	HACIENDA PÚBLICA (Nota 12)	321	138
TESORERÍA (Nota 7)	32.789	32.339	OTRAS DEUDAS (Nota 10)	2.668	3.413
TOTAL ACTIVO	841.708	1.109.348	TOTAL PASIVO	841.708	22.144

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

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



Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 9

Memoria
correspondiente al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2004

1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 9 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 16 de junio de 2003, con el 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 en certificados de transmisión de hipoteca (en adelante, "los Derechos de Crédito") y en la emisión de tres series de bonos de titulización, por un importe total de 1.250 millones de euros - véase Nota 9. El desembolso de los Derechos de Crédito, así como el de los bonos de titulización, se produjo el 19 de junio de 2003, 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 0,015% 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, 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 19 de marzo, 19 de junio, 19 de septiembre y 19 de diciembre 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 y de los certificados de transmisión de hipoteca 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 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 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 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

Hasta el 31 de diciembre de 2003, el criterio seguido por la Sociedad Gestora del Fondo era realizar la amortización de los gastos de establecimiento linealmente en un período de tres años. Durante el ejercicio 2004 la Sociedad Gestora ha modificado dicho criterio, habiendo amortizado totalmente dichos gastos en dicho ejercicio.

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 titulación.

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. Inmovilizaciones financieras

Los Derechos de Crédito que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió en virtud de la escritura de fecha 16 de junio de 2003, integran:

1. Derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios por un importe de 1.156.250.094,52 euros, instrumentados mediante participaciones hipotecarias suscritas por el Fondo, representando cada una de ellas una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos hipotecarios en los que tienen su origen. Todos los préstamos hipotecarios, base de las participaciones hipotecarias, están garantizados mediante primera hipoteca sobre viviendas en territorio español.



2. Derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios por importe de 62.500.005,11 euros, instrumentados mediante certificados de transmisión de hipoteca suscritos por el Fondo, cuyo saldo nominal pendiente excede, a la fecha de emisión de los certificados de transmisión de hipoteca, del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente préstamo hipotecario. El saldo nominal pendiente de estos préstamos hipotecarios en ningún caso excede del 100% del valor de tasación de las fincas hipotecadas.
3. Derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios por importe de 25.000.002,04 euros, cuya finalidad es financiar a aquellos préstamos hipotecarios cuyo importe excede del 80% de valor de tasación de las viviendas hipotecadas en la parte que supere el referido exceso. Dichos préstamos hipotecarios están garantizados con hipoteca de segundo rango sobre la misma finca hipotecada y se instrumentan mediante certificados de transmisión de hipotecas.
4. Derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios pertenecientes al Fondo de Titulización Hipotecaria UCI 1 por importe de 6.250.000,51 euros, instrumentados mediante participaciones hipotecarias suscritas por el Fondo, representando cada una de ellas una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos hipotecarios en los que tienen su origen. Todos los préstamos hipotecarios, base de las participaciones hipotecarias, fueron previamente recomprados por UCI y están garantizados mediante primera hipoteca sobre viviendas en territorio español.

El movimiento del saldo de este capítulo se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2003	1.072.602
Amortización de principal de Derechos de Crédito cobrada	(26.642)
Amortización de principal de Derechos de Crédito vencida y no cobrada	(74)
Amortizaciones anticipadas	(239.617)
Saldo a 31 de diciembre de 2004	806.269

Las amortizaciones de principal de los Derechos de Crédito previstas para el ejercicio 2005 ascienden a 202.618 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por los Derechos de Crédito durante el ejercicio 2004 ha sido del 3,5 %.

5. Gastos de establecimiento

El movimiento que se ha producido en el saldo de capítulo se muestra a continuación:



	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2003	1.054
Amortizaciones	(1.018)
Otros movimientos	(36)(*)
Saldo a 31 de diciembre de 2004	-

(*) Corresponden a la cancelación de los importes pendientes de pago de gastos de establecimiento a 31 de diciembre de 2003 incluidos en el epígrafe de "Otras deudas", que finalmente no han sido incurridos.

6. Otros créditos

La composición de su saldo es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	31
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	2.243
	2.274
Cuotas vencidas y no cobradas de Derechos de Crédito derivados de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias-	
Con antigüedad inferior a tres meses	351
Con antigüedad superior a tres meses	55
	406
Intereses vencidos-	
Con antigüedad superior a tres meses	(30)
	2.650

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 financiera abierta a nombre del Fondo en Banco Santander Central Hispano, S.A., 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. Este contrato queda supeditado a que la calificación de la deuda a corto plazo de Banco Santander Central Hispano, S.A. no descienda de la categoría A-1 según la agencia calificadora S&P Ratings Services y P-1 según 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 la cuenta de tesorería en el ejercicio 2004 ha sido del 2,05 % anual.



8. Préstamo subordinado

El saldo de este capítulo corresponde a un préstamo subordinado concedido (al 50% cada uno en su posición acreedora) por Santander Consumer Finance, S.A (sociedad participada al 100% por Banco Santander Central Hispano, S.A.) y Union de Crédit pour le Batiment, S.A. (participada al 99,93% por BNP Paribas) por importe inicial de 19.511.000 euros, destinado a:

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 por el Fondo.
3. Cubrir una cantidad igual a la diferencia que se generará entre los intereses de los derechos de crédito que se cobrarán durante el primer periodo (desde la fecha de desembolso hasta la fecha de vencimiento de las cuotas de los derechos de crédito durante el primer periodo) y los intereses de los bonos a pagar en la primera fecha de pago.
4. 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 17.500.000 euros (Nota 7). El fondo de reserva podrá decrecer trimestralmente en cada fecha de pago una vez alcance el 2,80% del saldo vivo de dichos derechos de crédito, manteniéndose en dicho porcentaje hasta que alcance un nivel igual al 0,75% del importe inicial de los bonos, momento a partir del cual permanecerá constante en dicho nivel, hasta la fecha de vencimiento final del Fondo, en que se utilizará para el cumplimiento de las obligaciones de pago del Fondo.

El tipo de interés nominal anual del préstamo subordinado es el tipo de interés que resulte de disminuir en un 0,80% el tipo de interés medio ponderado aplicable a la cartera de Derechos de Crédito durante el trimestre 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, del importe total devengado (517 mil euros) se encontraban pendientes de pago 16 mil euros (véase Nota 10).

Este préstamo se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo y los gastos de emisión de bonos así como la parte destinada a cubrir el desfase temporal existente entre el cobro de intereses de los Derechos de Crédito y el pago de intereses de los bonos, se irán amortizando trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos). La parte del préstamo destinada a cubrir una cantidad igual a la diferencia que se generará entre los intereses de los derechos de crédito que se cobrarán durante el primer periodo (desde la fecha de desembolso hasta la fecha de vencimiento de las cuotas de los derechos de crédito durante el primer periodo) y los intereses de los bonos a pagar en la primera fecha de pago, se puede amortizar anticipadamente, siempre y cuando el fondo cuente con liquidez suficiente. La parte del préstamo destinada a financiar parcialmente la suscripción de las participaciones hipotecarias, se amortizará en la fecha de vencimiento final de dichas participaciones, ó en su caso, en la fecha de amortización anticipada de las mismas.

En el ejercicio 2004 el Fondo ha amortizado 1.091 miles de euros de este préstamo.

9. Bonos de titulización

El saldo de este epígrafe recoge la emisión de bonos de titulización realizada el 16 de junio de 2003, que está dividida en tres series: serie A, constituida por 11.981 bonos de 100.000 euros cada uno (1.198.100.000 euros), serie B, constituida por 425 bonos de 100.000 euros cada uno (42.500.000 euros) y serie C, constituida por 94 bonos de 100.000 euros cada uno (9.400.000 euros). Las series B y C se encuentran postergadas en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A. Los bonos de las tres series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (19 de marzo, 19 de junio, 19 de septiembre y 19 de diciembre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,265% en la serie A, del 0,65% en la serie B y del 1,20% en la serie C al tipo Euribor a tres meses.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 19 de junio del 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 el Real Decreto 926/1998 y en la Escritura de Constitución, el saldo nominal pendiente de los Derechos de Crédito sea inferior al 10% del saldo inicial;
2. En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra o su autorización fuera revocada y no designase nueva sociedad gestora.

Con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de los Derechos de Crédito titulizados 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 6,8% del saldo pendiente de pago del total de la emisión, los fondos disponibles para la amortización de los bonos serán utilizados en su totalidad para la amortización de los bonos de la serie A.
2. En la fecha de pago en que la relación anterior sea igual o mayor al 6,8%, 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 del total de la emisión se mantenga en el 6,8%.
3. En fecha de pago en la que el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie C sea igual o mayor al 1,5% del saldo pendiente de pago del total de la emisión, los fondos disponibles para la amortización de los bonos se aplicarán a las tres series A, B y C, proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que la relación entre el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B, y el saldo pendiente de pago del total de la emisión, se mantenga en el 6,8% y la relación entre el saldo pendiente de pago de bonos de la serie C, y el saldo pendiente de pago del total de la emisión, se mantenga en el 1,5%.

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

1. Que el importe a que asciendan 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 2,25% del saldo vivo de dichos Derechos de Crédito a esa fecha.
2. Que exista un déficit de amortización.
3. Que el importe disponible del Fondo de Reserva fuese inferior al importe requerido.
4. Que el saldo vivo de los Derechos de Crédito pendientes de amortización sea inferior al 10% del saldo vivo inicial.

En los tres supuestos, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada 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 en el ejercicio 2004 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Serie A	Serie B	Serie C	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2003	1.035.304	42.500	9.400	1.087.204
Amortización de 22 de marzo de 2004	(70.148)	-	-	(70.148)
Amortización de 21 de junio de 2004	(74.505)	-	-	(74.505)
Amortización de 20 de septiembre de 2004	(62.093)	-	-	(62.093)
Amortización de 20 de diciembre de 2004	(59.241)	-	-	(59.241)
Saldos a 31 de diciembre de 2004	769.317	42.500	9.400	821.217

El interés medio de los bonos en el ejercicio 2004 ha ascendido al 2,37% para la serie A, 2,76% para la serie B y 3,31% para la serie C.

10. Otras deudas

La composición de este saldo de capítulo es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de titulización	676
Préstamo subordinado (Nota 8)	16
	692
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (véase Nota 1)	1.968
Comisión de administración (véase Nota 1)	1
Otros acreedores	7
	1.976
	2.668

11. Gastos generales

En su saldo se incluyen 3 mil 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 desde la fecha de su constitución.

El saldo "Hacienda Pública" recoge las retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y Sociedades practicadas por el Fondo por los rendimientos de los bonos de titulización (véase Nota 9) satisfechos en el último mes.

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. Cuadro de financiación

A continuación se muestra el cuadro de financiación del Fondo correspondiente al ejercicio 2004:

Cif

	Miles de Euros
	2004
ORÍGENES:	
Amortización de derechos de crédito derivados de participaciones hipotecarias (Nota 4)	266.333
Otros créditos	703
Amortización de gastos de establecimiento y otros movimientos (Nota 5)	1.054
Hacienda Pública	183
Total orígenes	268.273
APLICACIONES:	
Amortización de préstamo subordinado (Nota 8)	1.091
Amortización de bonos de titulización (Nota 9)	265.987
Otras deudas	745
Tesorería	450
Total aplicaciones	268.273

2.1

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS UCI 9

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	16.315	11.577
Saldo pendiente de amortizar:	1.250.000.102,18 €	806.434.534,18 €
Importes unitarios préstamos vivos:	76.616,62 €	69.658,33 €
Tipo de interés:	5,04%	3,59%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	22,52%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	22,62%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	22,66%

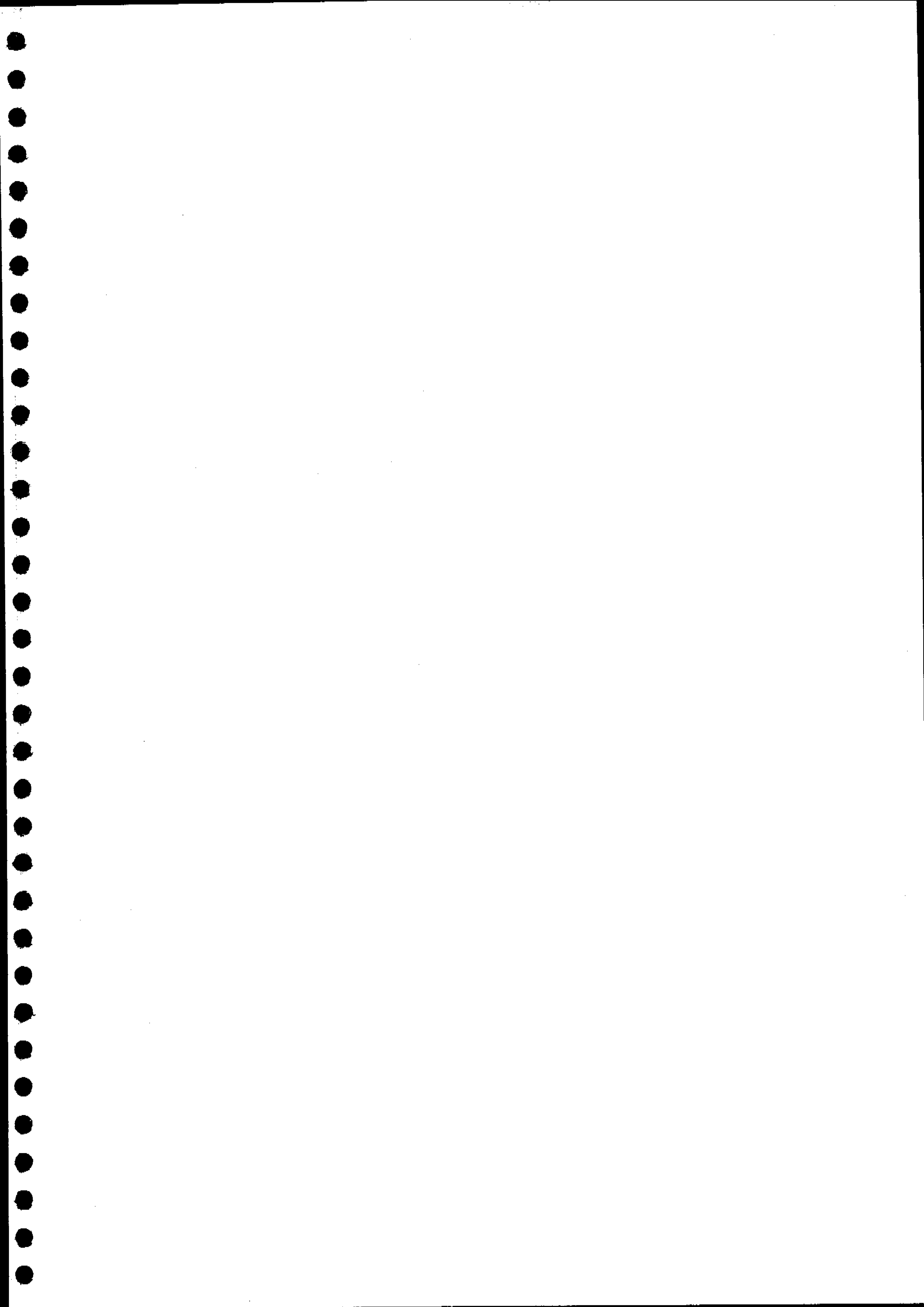
MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	243.078,62 €	124.552,38 €	37.698,12 €
Deuda pendiente vencimiento:			806.269.716,35 €
Deuda total:	243.078,62 €	124.552,38 €	806.307.414,47 €

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):

S.T.

DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA				
Intervalo	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
1/01/2000 - 31/12/2004	39.488,40	4,89	694	5,99
1/01/2005 - 30/06/2005	35,84	0,00	27	0,23
1/07/2005 - 31/12/2005	138,08	0,01	41	0,35
1/01/2006 - 30/06/2006	379,46	0,04	65	0,56
1/07/2006 - 31/12/2006	225,34	0,02	36	0,31
1/01/2007 - 30/06/2007	328,05	0,04	40	0,34
1/07/2007 - 31/12/2007	190,84	0,02	18	0,15
1/01/2008 - 30/06/2008	205,42	0,02	12	0,10
1/07/2008 - 31/12/2008	310,05	0,03	22	0,19
1/01/2009 - 30/06/2009	715,46	0,08	35	0,30
1/07/2009 - 31/12/2009	642,58	0,07	30	0,25
1/01/2010 - 30/06/2010	320,56	0,03	23	0,19
1/07/2010 - 31/12/2010	544,74	0,06	26	0,22
1/01/2011 - 30/06/2011	925,98	0,11	48	0,41
1/07/2011 - 31/12/2011	1.240,03	0,15	59	0,50
1/01/2012 - 30/06/2012	1.762,98	0,21	72	0,62
1/07/2012 - 31/12/2012	1.578,31	0,19	44	0,38
1/01/2013 - 30/06/2013	905,04	0,11	26	0,22
1/07/2013 - 31/12/2013	1.044,38	0,12	34	0,29
1/01/2014 - 30/06/2014	969,26	0,12	33	0,28
1/07/2014 - 31/12/2014	988,85	0,12	33	0,28
1/01/2015 - 30/06/2015	572,13	0,07	18	0,15
1/07/2015 - 31/12/2015	1.234,29	0,15	32	0,27
1/01/2016 - 30/06/2016	2.467,92	0,30	72	0,62
1/07/2016 - 31/12/2016	4.697,46	0,58	114	0,98
1/01/2017 - 30/06/2017	6.402,70	0,79	142	1,22
1/07/2017 - 31/12/2017	5.874,21	0,72	115	0,99
1/01/2018 - 30/06/2018	1.258,36	0,15	27	0,23
1/07/2018 - 31/12/2018	888,46	0,11	33	0,28
1/01/2019 - 30/06/2019	1.822,63	0,22	48	0,41
1/07/2019 - 31/12/2019	2.089,43	0,25	40	0,34
1/01/2020 - 30/06/2020	599,02	0,07	12	0,10
1/07/2020 - 31/12/2020	1.232,41	0,15	18	0,15
1/01/2021 - 30/06/2021	4.808,76	0,59	87	0,75
1/07/2021 - 31/12/2021	16.348,74	2,02	279	2,40
1/01/2022 - 30/06/2022	16.903,02	2,09	260	2,24
1/07/2022 - 31/12/2022	12.624,64	1,56	195	1,68
1/01/2023 - 30/06/2023	2.291,10	0,28	44	0,38
1/07/2023 - 31/12/2023	2.205,44	0,27	48	0,41
1/01/2024 - 30/06/2024	2.936,77	0,36	72	0,62
1/07/2024 - 31/12/2024	2.866,49	0,35	59	0,50
1/01/2025 - 30/06/2025	599,28	0,07	14	0,12
1/07/2025 - 31/12/2025	1.076,18	0,13	21	0,18
1/01/2026 - 30/06/2026	7.939,33	0,98	122	1,05
1/07/2026 - 31/12/2026	23.493,24	2,91	333	2,87
1/01/2027 - 30/06/2027	28.115,80	3,48	391	3,37
1/07/2027 - 31/12/2027	25.135,51	3,11	322	2,78
1/01/2028 - 30/06/2028	2.638,90	0,32	72	0,62
1/07/2028 - 31/12/2028	3.384,62	0,41	98	0,84
1/01/2029 - 30/06/2029	9.728,71	1,20	211	1,82
1/07/2029 - 31/12/2029	9.639,99	1,19	198	1,71
1/01/2030 - 30/06/2030	269,88	0,03	5	0,04
1/07/2030 - 31/12/2030	3.165,28	0,39	44	0,38
1/01/2031 - 30/06/2031	48.145,04	5,97	657	5,67
1/07/2031 - 31/12/2031	134.402,76	16,66	1.715	14,81
1/01/2032 - 30/06/2032	187.654,37	23,26	2.232	19,27
1/07/2032 - 29/10/2032	177.981,74	22,07	2.009	17,35
Totales:	806.434.534,18	100,00	11.577	100,00

Fecha vencimiento máxima: 29/10/2032
 Fecha vencimiento mínima: 1/01/2000



LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL

Intervalo (%)	Salidos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
2,72 - 2,99	19.265,97	2,38	184	1,58
3,00 - 3,49	185.585,91	23,01	2.167	18,71
3,50 - 3,99	475.714,31	58,98	6.918	59,75
4,00 - 4,49	106.661,98	13,22	1.811	15,64
4,50 - 4,99	16.892,43	2,09	431	3,72
5,00 - 5,49	1.307,61	0,16	28	0,24
5,50 - 5,99	268,11	0,03	4	0,03
6,00 - 6,49	0,00	0,00	0	0,00
6,50 - 6,99	0,00	0,00	0	0,00
7,00 - 7,49	351,45	0,04	14	0,12
7,50 - 7,99	153,91	0,01	7	0,06
8,00 - 8,49	44,20	0,00	5	0,04
8,50 - 8,99	60,38	0,00	3	0,02
9,00 - 9,49	98,21	0,01	2	0,01
9,50 - 9,99	0,00	0,00	0	0,00
10,00 - 11,50	30,00	0,00	3	0,02
TOTALES:	806.434.534,18	100,00	11.577	100,00

Tipo interés máximo: 11,50%
 Tipo interés mínimo: 2,72%
 Tipo interés ponderado: 3,59%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS

Intervalo (euros)	Salidos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
332,06 - 11.999,99	2.611,02	0,32	479	4,13
12.000,00 - 23.999,99	14.332,39	1,77	771	6,65
24.000,00 - 35.999,99	33.746,05	4,18	1.116	9,63
36.000,00 - 47.999,99	57.805,97	7,16	1.371	11,84
48.000,00 - 59.999,99	78.615,66	9,74	1.455	12,56
60.000,00 - 71.999,99	104.373,82	12,94	1.586	13,69
72.000,00 - 83.999,99	99.949,17	12,39	1.285	11,09
84.000,00 - 95.999,99	90.691,73	11,24	1.011	8,73
96.000,00 - 107.999,99	72.034,08	8,93	708	6,11
108.000,00 - 119.999,99	62.076,62	7,69	546	4,71
120.000,00 - 131.999,99	48.631,28	6,03	387	3,34
132.000,00 - 143.999,99	36.997,67	4,58	269	2,32
144.000,00 - 155.999,99	28.710,95	3,56	192	1,65
156.000,00 - 167.999,99	18.446,76	2,28	114	0,98
168.000,00 - 179.999,99	15.747,27	1,95	91	0,78
180.000,00 - 191.999,99	11.351,28	1,40	61	0,52
192.000,00 - 203.999,99	7.317,74	0,90	37	0,31
204.000,00 - 215.999,99	5.477,23	0,67	26	0,22
216.000,00 - 227.999,99	4.454,30	0,55	20	0,17
228.000,00 - 239.999,99	3.477,53	0,43	15	0,12
240.000,00 - 251.999,99	3.695,62	0,45	15	0,12
252.000,00 - 263.999,99	1.802,09	0,22	7	0,06
264.000,00 - 275.999,99	2.685,73	0,33	10	0,08
276.000,00 - 285.849,06	1.402,45	0,17	5	0,04
Totales:	806.434.534,18	100,00	11.577	100,00

Saldo vivo máximo: 285.849,06 euros
 Saldo vivo mínimo: 32,06 euros
 Saldo vivo medio: 9.658,33 euros

2.- BONOS DE TITULIZACION

El importe total de la emisión asciende a mil doscientos cincuenta millones (1.250.000.000,00) de Euros, se encuentra constituida por doce mil quinientos (12.500) Bonos, de cien mil (100.000) Euros de importe nominal cada uno, agrupados en tres Series: Serie A (constituida por once mil novecientos ochenta y un (11.981) Bonos, e importe nominal de mil ciento noventa y ocho millones cien mil euros(1.198.100.000) Euros), Serie B (constituida por ciento sesenta y cuatro (425) Bonos, e importe nominal de cuarenta y dos millones quinientos mil (42.500.000) Euros) y Serie C (constituida por noventa y cuatro (94) Bonos, e importe nominal de nueve millones cuatrocientos mil (9.400.000) Euros) .

Las cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 19 de marzo, 19 de junio, 19 de septiembre y 19 de diciembre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles, se detallan a continuación:

Pago de Fecha 22 de marzo		Pago de Fecha 21 de junio	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	1.087.204.208,77 €	Saldo anterior	1.017.056.052,82 €
Amortizaciones:	70.148.155,95 €	Amortizaciones:	74.504.687,17 €
Saldo Actual:	1.017.056.052,82 €	Saldo Actual:	942.551.365,65 €
% sobre Saldo Inicial:	81,36 %	% sobre Saldo Inicial:	75,40 %
Amortización devengada no pagada:	0,00 €	Amortización devengada no pagada:	0,00 €
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BTA's Serie A:	6.512.272,55 €	Intereses pagados BTA's Serie A:	5.623.521,97 €
Intereses pagados BTA's Serie B:	310.054,50 €	Intereses pagados BTA's Serie B:	288.987,25 €
Intereses pagados BTA's Serie C:	82.076,62 €	Intereses pagados BTA's Serie C:	76.986,00 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €	Intereses devengados no pagados:	0,00 €
Pago de Fecha 20 de septiembre		Pago de Fecha 20 de diciembre	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	942.551.365,65 €	Saldo anterior	880.458.036,00 €
Amortizaciones:	62.093.329,65€	Amortizaciones:	59.241.132,79 €
Saldo Actual:	880.458.036,00 €	Saldo Actual:	821.216.903,21 €
% sobre Saldo Inicial:	70,44 %	% sobre Saldo Inicial:	65,70 %
Amortización devengada no pagada:	0,00 €	Amortización devengada no pagada:	0,00 €
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BTA's Serie A:	5.373.957,74€	Intereses pagados BTA's Serie A:	4.986.731,82 €
Intereses pagados BTA's Serie B:	297.797,50 €	Intereses pagados BTA's Serie B:	297.151,50 €
Intereses pagados BTA's Serie C:	78.934,41 €	Intereses pagados BTA's Serie C:	78.791,84 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €	Intereses devengados no pagados:	0,00 €

De acuerdo con el orden de prioridad de pagos del Fondo, no se ha destinado importe alguno durante el ejercicio 2004 a la amortización de los Bonos de la Serie B y C permaneciendo el saldo de estos Bonos en su importe inicial, 42.500.000 Euros y el de los Bonos de la Serie C en 9.400.00 Euros.

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 3,09 años, de los Bonos de la Serie B de 3,95 años y de los Bonos de la Serie C de 3,94 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 0,265% para los Bonos de la Serie A, del 0,65% para los Bonos de la Serie B y del 1,20% para los Bonos de la Serie C, 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		BONOS SERIE C	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
19/12/03-22/03/04	2,409%	2,431%	2,794%	2,823%	3,344%	3,386%
22/03/04-21/06/04	2,305%	2,325%	2,690%	2,717%	3,240%	3,279%
21/06/04-20/09/04	2,387%	2,408%	2,772%	2,801%	3,322%	3,363%
20/09/04-20/12/04	2,381%	2,402%	2,766%	2,795%	3,316%	3,357%
20/12/04-21/03/05	2,440%	2,462%	2,825%	2,855%	3,375%	3,418%

Handwritten signature

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

Periodo: 19 de junio (fecha de constitución) a 31 de diciembre de 2004

A.- ORIGEN:	316.646.141,96 €
Saldo a 01-01-2004	14.700.998,92 €
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE PH'S:	266.258.753,76 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE PH'S:	34.414.853,20 €
2. INTERESES DE REINVERSION:	1.271.536,08 €
B.- APLICACIÓN:	316.646.141,96 €
1. GASTOS CORRIENTES:	164.795,36 €
2. INTERESES BTA.'S SERIE A	22.496.484,08 €
3. INTERESES DE BTA'S SERIE B:	1.193.990,75 €
4. INTERESES DE BTA'S SERIE C:	316.788,87 €
5. AMORTIZACIÓN DE BTA'S:	265.987.305,56 €
6. INTERESES PRÉSTAMO SUBORDINADO:	520.064,12 €
7. AMORTIZACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS SUBORDINADOS:	1.090.571,82 €
8. COMISIONES A FAVOR DE UCI:	9.908.149,28 €
9. REMANENTE DE TESORERIA:	14.967.992,12 €

C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:

a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL:

1. SALDO INICIAL:	17.500.000,00 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	0,00 €
3. SALDO ACTUAL:	17.500.000,00 €

b) REMANENTE EN TESORERIA: 14.967.992,12 €

c) RETENCION IRS: 321.081,64 €

TOTAL (a + b + c) 32.338.847,68 €



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 18 (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.



D. José Antonio Álvarez Álvarez

D. Ignacio Ortega Gavara

D. Santos González Sánchez

D. Fermín Colomé Graell

D. Francisco Pérez-Mansilla Flores


El Secretario
del Consejo de Administración
Dña. Mª José Olmedilla González

D. Marcelo Alejandro Castro

Dña. Ana Bolado Valle

D. Emilio Osuna Heredia

D. Eduardo García Arroyo

D. José Antonio Soler Ramos