

<b>C N M V</b>
Registro de Auditorias
Emisores
Nº <u>8977</u>

## **Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 10**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
Correspondientes al Período Comprendido  
entre el 14 de Mayo de 2004  
(Fecha de Constitución del Fondo)  
y el 31 de Diciembre de 2004,  
junto con el Informe de Auditoría

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 10, por encargo de Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 10, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2004 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al periodo comprendido entre el 14 de mayo de 2004 (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2004, 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. En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 10, al 31 de diciembre de 2004 y de los resultados de sus operaciones durante el periodo comprendido entre el 14 de mayo y el 31 de diciembre de 2004, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados.
3. El informe de gestión del periodo comprendido entre el 14 de mayo y el 31 de diciembre de 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 correspondientes al citado periodo. 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 A1-007432

COPIA GRATUITA

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

**Fondo de Titulización Hipotecaria,  
U.C.I. 10**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al período comprendido  
entre el 14 de mayo de 2004  
(fecha de constitución del Fondo)  
y el 31 de diciembre de 2004

**FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 10**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**CORRESPONDIENTE AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 14 DE MAYO DE 2004**  
**(FECHA DE CONSTITUCIÓN DEL FONDO) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 (NOTAS 1, 2 Y 3)**

DEBE	Miles de Euros	HABER	Miles de Euros
<b>GASTOS FINANCIEROS:</b>		<b>INGRESOS FINANCIEROS:</b>	
Intereses de bonos de titulación (Nota 9)	9.513	Intereses de inmobilizaciones financieras (Nota 4)	15.700
Intereses del préstamo subordinado (Nota 8)	137	Intereses de demora	8
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 11)	3.153	Ingresos financieros	509
	12.803	Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 11)	2.665
			18.882
<b>DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)</b>	150		
<b>GASTOS GENERALES (Nota 12)</b>	5		
<b>COMISIONES DEVENGADAS</b>			
Comisión variable	5.799		
Comisión de administración y otras	125		
	5.924		
<b>TOTAL DEBE</b>	<b>18.882</b>	<b>TOTAL HABER</b>	<b>18.882</b>

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias

**FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 10**

**BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2004 (NOTAS 1, 2 Y 3)**

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	575	PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 6)	7.250
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: Participaciones hipotecarias (Nota 4)	585.919	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización (Nota 9)	594.284
OTROS CRÉDITOS (Nota 6)	2.021	HACIENDA PÚBLICA (Nota 13)	128
TESORERÍA (Nota 7)	15.229	OTRAS DEUDAS (Nota 10)	2.082
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>603.744</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>9.460</b>

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de este balance de situación

## Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 10

Memoria  
correspondiente al periodo comprendido  
entre el 14 de mayo  
y el 31 de diciembre de 2004

### 1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 10 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 14 de mayo de 2004, con el carácter de fondo cerrado, al amparo de lo previsto en la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria. La función del Fondo consiste en la adquisición de participaciones hipotecarias y en la emisión de dos series de bonos de titulización, por un importe total de 700 millones de euros – véase Nota 9. El desembolso de las participaciones hipotecarias, así como el de los bonos de titulización, se produjo el 19 de mayo de 2004, 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 0,026% 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 préstamos hipotecarios 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 22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre de cada año) de 6.000 euros (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) y una cantidad variable que se devengará trimestralmente en cada fecha de pago igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo.

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

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

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

#### *a) Imagen fiel*

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



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

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

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

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

**a) Principio del devengo**

Los ingresos y gastos se reconocen contablemente en función de su período de devengo. En el caso de que el período de liquidación de dichos ingresos y gastos sea superior a doce meses, el devengo se realiza según el método financiero. Siguiendo un criterio de prudencia, los intereses devengados por las participaciones hipotecarias 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 19 de mayo de 2004 (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 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 vencimiento de los bonos de titulación.

**d) Impuesto sobre Sociedades**

Dado que en el período comprendido entre el 14 de mayo y el 31 de diciembre de 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. Participaciones hipotecarias

Las participaciones hipotecarias que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió en virtud de la escritura de fecha 14 de mayo de 2004, integran 9.257 participaciones hipotecarias emitidas por UCI por un importe de 700.000.623,37 euros, representando cada una de ellas una participación del 100% del principal y de los intereses de los préstamos en los que tiene su origen. Todos los préstamos hipotecarios, base de las participaciones hipotecarias, tienen por objeto único la financiación de la adquisición y rehabilitación de viviendas.

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

	Miles de Euros
Adiciones a 14 de mayo de 2004	700.001
Amortización de principal de participaciones Hipotecarias cobradas	(11.311)
Amortización de principal de participaciones hipotecarias vencidas y no cobradas	(114)
Amortizaciones anticipadas	(102.657)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2004</b>	<b>585.919</b>

Las amortizaciones de principal de las participaciones hipotecarias previstas para el ejercicio 2005 ascienden a 144.877 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias durante el ejercicio 2004 ha sido del 3,8 %.

#### 5. Gastos de establecimiento

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

	Miles de Euros
Adiciones	725(*)
Amortizaciones	(150)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2004</b>	<b>575</b>

(\*) Incluyen 15 mil euros correspondientes a honorarios facturados por los auditores por servicios prestados.

#### 6. Otros créditos

La composición del saldo de este capítulo es la siguiente:



	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	22
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	1.686
Cuotas vencidas y no cobradas de participaciones hipotecarias-	
Con antigüedad inferior a tres meses	306
Con antigüedad superior a tres meses	19
	325
Intereses vencidos-	
Con antigüedad superior a tres meses	(12)
	<b>2.021</b>

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 de este epígrafe del balance de situación 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, 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 periodo comprendido entre el 14 de mayo y el 31 de diciembre de 2004 ha sido del 1,84 % anual.

#### 8. Préstamo subordinado

Su saldo de este capítulo corresponde a un préstamo subordinado concedido (al 50% cada uno en su posición acreedora) 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 8.240.000 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 las participaciones hipotecarias por el Fondo.
3. Cubrir una cantidad igual a la diferencia que se generará entre los intereses de las participaciones hipotecarias que se cobrarán durante el primer periodo (desde la fecha de desembolso hasta la fecha de vencimiento de las cuotas de las participaciones hipotecarias 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 o de retención del Fondo. El importe inicial del Fondo de Reserva se estableció en 6.650.000 euros (Nota 7). Una vez alcance el 1,9% del saldo vivo de las participaciones hipotecarias podrá decrecer trimestralmente en cada fecha de pago, manteniéndose en un nivel mínimo del 0,4% del importe inicial de los bonos, siempre que el saldo vivo de

las participaciones hipotecarias con morosidad igual o superior a 90 días sea inferior al 0,75%, en cuyo caso el fondo de reserva permanecerá constante en dicho nivel o en un importe mínimo del 0,70% del importe inicial de los bonos, cuando el saldo vivo de las participaciones hipotecarias con morosidad igual o superior a 90 días se encuentra entre el 0,75% y el 1,25% del saldo vivo de las participaciones hipotecarias, en cuyo caso permanecerá constante en ese nivel mientras se de esta situación.

El tipo de interés nominal anual del préstamo subordinado es el tipo de interés que resulte de añadir un 0,60% al Euribor a tres meses 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 (137 mil euros) se encontraban pendientes de pago 5 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 primer periodo de devengo de intereses de las participaciones hipotecarias y los intereses de los bonos a pagar en la primera fecha de pago, se irán amortizando trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos). La parte del préstamo destinada a cubrir el desfase temporal entre los intereses devengados por las participaciones hipotecarias desde su fecha de desembolso hasta su vencimiento 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. El resto de principal del préstamo subordinado se amortizará en cada una de las fechas de pago por la diferencia entre los importes requeridos del Fondo de Reserva de cada fecha de determinación.

En el periodo comprendido entre el 14 de mayo y el 31 de diciembre de 2004, el Fondo ha amortizado 990 mil euros de este préstamo.

## 9. Bonos de titulización

El saldo de este capítulo recoge la emisión de bonos de titulización realizada el 14 de mayo de 2004, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 6.790 bonos de 100.000 euros cada uno (679.000.000 euros) y serie B, constituida por 210 bonos de 100.000 euros cada uno (21.000.000 euros). La serie B se encuentra postergada en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A. Los bonos de las dos series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,16% en la serie A y del 0,50% en la serie B al tipo Euribor a tres meses.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 22 de junio del 2036. 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 vivo pendiente de las participaciones hipotecarias 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 en un plazo de cuatro meses.

Con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de las participaciones hipotecarias 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% 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%, 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%.



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 saldo vivo a que asciendan las participaciones hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa días en la fecha de determinación anterior a la fecha de pago en curso sea igual o superior al 2,25% del saldo vivo de dichas participaciones hipotecarias a esa fecha.
2. Que exista un déficit de amortización.
3. Que el importe disponible del Fondo de Reserva fuese inferior al importe mínimo requerido.
4. Que el saldo vivo de las participaciones hipotecarias 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	Total
Saldo inicial	679.000	21.000	700.000
Amortización de 22 de junio de 2004	(20.162)	-	(20.162)
Amortización de 22 de septiembre de 2004	(45.791)	-	(45.791)
Amortización de 22 de diciembre de 2004	(39.763)	-	(39.763)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2004</b>	<b>573.284</b>	<b>21.000</b>	<b>594.284</b>

El interés medio de los bonos en el periodo comprendido entre el 14 de mayo y el 31 de diciembre de 2004 ha ascendido al 2,27% para la serie A y 2,61% para la serie B.

Las entidades aseguradoras del tramo nacional de la emisión han sido Banco Santander Central Hispano, S.A. y BNP Paribas; y, las del tramo internacional, Banco Santander Central Hispano S.A., BNP Paribas, Dexia Bank y Banco Simeon. Dichas entidades han percibido una comisión de aseguramiento del 0,0425% y del 0,0545%, para las series A y B, respectivamente, sobre el valor nominal de los bonos, 300.020 euros, que se recoge, neta de su amortización acumulada, en el epígrafe "Gastos de Establecimiento" (véanse Notas 3-b y 5). Adicionalmente, la Sociedad Gestora devengó una comisión de estructuración de 125.000 euros, que fueron registrados, netos de su amortización acumulada, en el mismo epígrafe del balance de situación.

#### 10. Otras deudas

La composición de este saldo es la siguiente:



	Miles de Euros
<b>Intereses devengados no pagados de:</b>	
Bonos de titulización (Nota 9)	388
Préstamo subordinado (Nota 8)	5
Permuta financiera de intereses (Nota 11)	18
	411
<b>Cuentas a pagar:</b>	
Comisión variable (véase Nota 1)	1.643
Comisión de administración (véase Nota 1)	1
Otros acreedores	27
	1.671
	<b>2.082</b>

Dentro del epígrafe "Otros acreedores" se incluyen 18 mil euros correspondientes a cuentas por pagar de gastos de constitución del Fondo.

#### **11. Permuta financiera de intereses (swap de intereses)**

El Fondo ha formalizado un contrato de permuta financiera de intereses con BNP Paribas, en virtud del cual, dicho banco paga al Fondo un tipo de interés equivalente al de los bonos de titulización hipotecaria y el Fondo paga al banco un interés anual fijo trimestralmente del 2,5%. El principal sobre el que gira este contrato está fijado en 200 millones de euros hasta el 22 de diciembre de 2005, 150 millones hasta el 22 de marzo de 2006 y 75 millones de euros hasta el 22 de junio de 2006, fecha de vencimiento del contrato. El resultado neto de este contrato en el periodo comprendido entre el 14 de mayo y el 31 de diciembre de 2004 ha sido un gasto para el Fondo de 488 mil euros. A 31 de diciembre de 2004 se encontraban pendientes de pago 18 mil euros (véase Nota 10).

BNP Paribas se compromete a que una tercera entidad asuma su posición contractual en el contrato de permuta financiera para los bonos de las series A y B, en caso de que el rating de BNP Paribas descendiera por debajo de A-1 (según escala de calificación de Moody's Investors Service, Limited), siempre que la misma cuente al menos con una calificación de A-1 (según dicha escala de calificación).

#### **12. Gastos generales**

Su el saldo se incluyen 3 miles de 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.

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 periodo comprendido entre el 14 de mayo y el 31 de diciembre de 2004 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

## FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA UCI 10

### INFORME DE GESTIÓN

correspondiente al periodo comprendido  
entre el 14 de mayo de 2004 (fecha de constitución del Fondo)  
el 31 de diciembre de 2004

#### 1.- DERECHOS DE CREDITO

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	8.550	7.579
Saldo pendiente de amortizar:	700.000.623,37 €	586.032.229,20 €
Importes unitarios préstamos vivos:	81.871,42 €	77.323,16 €
Tipo de interés:	3,75%	3,71%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	22,95%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	21,83%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	22,00%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	224.119,21 €	99.041,92 €	1.215,75 €
Deuda pendiente vencimiento:			585.918.509,37 €
Deuda total:	224.119,21 €	99.041,92 €	585.919.725,12 €

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	%
7/01/2000 - 31/12/2004	7.870,12	1,34	162	2,13
1/01/2005 - 30/06/2005	148,63	0,02	37	0,48
1/07/2005 - 31/12/2005	863,86	0,14	186	2,45
1/01/2006 - 30/06/2006	866,00	0,14	141	1,86
1/07/2006 - 31/12/2006	563,56	0,09	87	1,14
1/01/2007 - 30/06/2007	1.198,00	0,20	122	1,60
1/07/2007 - 31/12/2007	2.029,42	0,34	144	1,89
1/01/2008 - 30/06/2008	1.763,74	0,30	116	1,53
1/07/2008 - 31/12/2008	3.303,52	0,56	200	2,63
1/01/2009 - 30/06/2009	3.094,44	0,52	171	2,25
1/07/2009 - 31/12/2009	686,23	0,11	25	0,32
1/01/2010 - 30/06/2010	557,35	0,09	22	0,29
1/07/2010 - 31/12/2010	494,66	0,08	22	0,29
1/01/2011 - 30/06/2011	1.092,86	0,18	59	0,77
1/07/2011 - 31/12/2011	738,12	0,12	37	0,48
1/01/2012 - 30/06/2012	1.622,11	0,27	71	0,93
1/07/2012 - 31/12/2012	3.015,90	0,51	104	1,37
1/01/2013 - 30/06/2013	3.652,17	0,62	108	1,42
1/07/2013 - 31/12/2013	1.512,83	0,25	45	0,59
1/01/2014 - 30/06/2014	851,96	0,14	25	0,32
1/07/2014 - 31/12/2014	821,82	0,14	16	0,21
1/01/2015 - 30/06/2015	923,78	0,15	17	0,22
1/07/2015 - 31/12/2015	469,19	0,08	9	0,11
1/01/2016 - 30/06/2016	1.197,79	0,20	36	0,47
1/07/2016 - 31/12/2016	1.151,89	0,19	39	0,51
1/01/2017 - 30/06/2017	1.747,41	0,29	44	0,58
1/07/2017 - 31/12/2017	3.912,60	0,66	74	0,97
1/01/2018 - 30/06/2018	8.310,62	1,41	136	1,79
1/07/2018 - 31/12/2018	1.678,32	0,28	33	0,43
1/01/2019 - 30/06/2019	450,86	0,07	11	0,14
1/07/2019 - 31/12/2019	937,21	0,15	12	0,15
1/01/2020 - 30/06/2020	257,01	0,04	6	0,07
1/07/2020 - 31/12/2020	1.271,40	0,21	18	0,23
1/01/2021 - 30/06/2021	2.276,46	0,38	34	0,44
1/07/2021 - 31/12/2021	2.998,45	0,51	31	0,40
1/01/2022 - 30/06/2022	2.820,30	0,48	37	0,48
1/07/2022 - 31/12/2022	9.618,34	1,64	124	1,63
1/01/2023 - 30/06/2023	21.687,36	3,70	277	3,65
1/07/2023 - 31/12/2023	2.062,41	0,35	29	0,38
1/01/2024 - 30/06/2024	1.095,23	0,18	17	0,22
1/07/2024 - 31/12/2024	716,40	0,12	12	0,15
1/01/2025 - 30/06/2025	667,41	0,11	7	0,09
1/07/2025 - 31/12/2025	510,45	0,08	10	0,13
1/01/2026 - 30/06/2026	3.990,13	0,68	42	0,55
1/07/2026 - 31/12/2026	1.930,04	0,32	23	0,30
1/01/2027 - 30/06/2027	4.763,83	0,81	45	0,59
1/07/2027 - 31/12/2027	15.695,35	2,67	164	2,16
1/01/2028 - 30/06/2028	32.269,93	5,50	352	4,64
1/07/2028 - 31/12/2028	5.005,99	0,85	51	0,67
1/01/2029 - 30/06/2029	1.734,73	0,29	28	0,36
1/07/2029 - 31/12/2029	1.887,46	0,32	34	0,44
1/01/2030 - 30/06/2030	524,29	0,08	3	0,03
1/07/2030 - 31/12/2030	1.809,94	0,30	17	0,22
1/01/2031 - 30/06/2031	5.556,00	0,94	78	1,02
1/07/2031 - 31/12/2031	12.556,04	2,14	126	1,66
1/01/2032 - 30/06/2032	18.374,64	3,13	188	2,48
1/07/2032 - 31/12/2032	95.751,53	16,33	918	12,11
1/01/2033 - 30/06/2033	249.773,07	42,62	2.330	30,74
1/07/2033 - 30/07/2033	30.900,81	5,27	267	3,52
<b>Totales:</b>	<b>586.032.229,20</b>	<b>100,00</b>	<b>7.579</b>	<b>100,00</b>

Fecha vencimiento máxima:  
Fecha vencimiento mínima:

30/07/2033  
7/01/2000

*2.1*

**LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL**

Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
1,00 - 1,49	44,04	0,00	3	0,03
1,50 - 1,99	0,00	0,00	0	0,00
2,00 - 2,49	82,62	0,01	1	0,01
2,50 - 2,99	96.026,97	16,38	896	11,82
3,00 - 3,49	159.568,30	27,22	1.702	22,45
3,50 - 3,99	144.836,29	24,71	2.103	27,74
4,00 - 4,49	68.975,31	11,76	1.006	13,27
4,50 - 4,99	88.977,78	15,18	1.119	14,76
5,00 - 5,49	15.461,23	2,63	213	2,81
5,50 - 5,99	5.893,58	1,00	65	0,85
6,00 - 6,49	83,43	0,01	1	0,01
6,50 - 6,99	200,42	0,03	2	0,02
7,00 - 7,49	1.726,00	0,29	118	1,55
7,50 - 7,99	1.731,94	0,29	124	1,63
8,00 - 8,49	359,71	0,06	33	0,43
8,50 - 8,99	370,44	0,06	28	0,36
9,00 - 9,49	1.147,89	0,19	127	1,67
9,50 - 9,99	451,20	0,07	28	0,36
10,00 - 12,50	94,98	0,01	10	0,13
<b>Totales:</b>	<b>586.032.229,20</b>	<b>100,00</b>	<b>7.579</b>	<b>100,00</b>

Tipo interés máximo: 12,50%  
 Tipo interés mínimo: 1,00%  
 Tipo interés ponderado: 3,71%

*Cif*

**LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS**

Intervalo (euros)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
658,07 - 11.999,99	5.209,89	0,88	867	11,43
12.000,00 - 23.999,99	13.314,89	2,27	748	9,86
24.000,00 - 35.999,99	17.216,62	2,93	580	7,65
36.000,00 - 47.999,99	19.207,03	3,27	454	5,99
48.000,00 - 59.999,99	35.190,76	6,00	648	8,54
60.000,00 - 71.999,99	41.800,35	7,13	632	8,33
72.000,00 - 83.999,99	47.491,20	8,10	609	8,03
84.000,00 - 95.999,99	52.756,16	9,00	586	7,73
96.000,00 - 107.999,99	49.362,38	8,42	485	6,39
108.000,00 - 119.999,99	50.224,83	8,57	440	5,80
120.000,00 - 131.999,99	40.998,36	6,99	326	4,30
132.000,00 - 143.999,99	40.303,64	6,87	293	3,86
144.000,00 - 155.999,99	35.415,60	6,04	236	3,11
156.000,00 - 167.999,99	24.739,52	4,22	153	2,01
168.000,00 - 179.999,99	25.156,80	4,29	145	1,91
180.000,00 - 191.999,99	15.203,58	2,59	82	1,08
192.000,00 - 203.999,99	11.679,27	1,99	59	0,77
204.000,00 - 215.999,99	13.602,12	2,32	65	0,85
216.000,00 - 227.999,99	5.964,71	1,01	27	0,35
228.000,00 - 239.999,99	5.619,73	0,95	24	0,31
240.000,00 - 251.999,99	5.149,58	0,87	21	0,27
252.000,00 - 263.999,99	2.586,71	0,44	10	0,13
264.000,00 - 275.999,99	5.144,99	0,87	19	0,25
276.000,00 - 287.999,99	2.804,16	0,47	10	0,13
288.000,00 - 299.999,99	2.646,30	0,45	9	0,11
300.000,00 - 311.999,99	3.053,09	0,52	10	0,13
312.000,00 - 323.999,99	2.554,92	0,43	8	0,10
324.000,00 - 335.999,99	2.640,04	0,45	8	0,10
336.000,00 - 347.999,99	2.060,20	0,35	6	0,07
348.000,00 - 359.999,99	3.543,20	0,60	10	0,13
360.000,00 - 371.999,99	1.468,14	0,25	4	0,05
372.000,00 - 383.999,99	1.133,10	0,19	3	0,03
384.000,00 - 395.999,99	385,54	0,06	1	0,01
396.000,00 - 404.822,65	404,82	0,06	1	0,01
<b>Totales:</b>	<b>586.032.229,20</b>	<b>100,00</b>	<b>7.579</b>	<b>100,00</b>

**Saldo vivo máximo:** 404.822,65 euros  
**Saldo vivo mínimo:** 658,07 euros  
**Saldo vivo medio:** 77.323,15 euros

31

## 2.- BONOS DE TITULIZACION

El importe total de la emisión asciende a setecientos millones (700.000.000) de euros, se encuentra constituida por siete mil (7.000) Bonos, de cien mil (100.000) euros de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (constituida por seis mil setecientos noventa (6.790) Bonos, e importe nominal de seiscientos setenta y nueve mil (679.000.000) euros), y Serie B (constituida por doscientos diez (210) Bonos, e importe nominal de veintiún millones (21.000.000) euros).

Las cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles, se detallan a continuación:

### Pago de Fecha 22 de junio

<b>Principal:</b>	
Saldo anterior:	700.000.000,00 €
Amortizaciones:	20.161.547,00 €
Saldo Actual:	679.838.453,00 €
% sobre Saldo Inicial:	97,12%
Amortización devengada no pagada:	0,00 €
<b>Intereses:</b>	
Intereses pagados BTH's Serie A:	1.425.560,50 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	50.832,60 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €

### Pago de Fecha 22 de septiembre

<b>Principal:</b>	
Saldo anterior	679.838.453,00 €
Amortizaciones:	45.790.809,40 €
Saldo Actual:	634.047.643,60 €
% sobre Saldo Inicial:	90,58 %
Amortización devengada no pagada:	0,00 €
<b>Intereses:</b>	
Intereses pagados BTH's Serie A:	3.843.886,90 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	140.767,20 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €

### Pago de Fecha 22 de diciembre

<b>Principal:</b>	
Saldo anterior:	634.047.643,60 €
Amortizaciones:	39.763.530,10 €
Saldo Actual:	594.284.113,50 €
% sobre Saldo Inicial:	84,90 %
Amortización devengada no pagada:	0,00 €
<b>Intereses:</b>	
Intereses pagados BTH's Serie A:	3.525.435,90€
Intereses pagados BTH's Serie B:	138.812,10 €
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, permaneciendo el saldo de estos Bonos en su importe inicial, 21.000.000 euros.

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 3,16 años y de los Bonos de la Serie B de 4,78 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 0,16% para los Bonos de la Serie A y del 0,50% para los Bonos de la Serie B, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Siendo de aplicación durante el ejercicio 2004 los siguientes tipos de interés:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
19/05/04-22/06/04	2,223%	2,246%	2,563%	2,593%
22/06/04-22/09/04	2,283%	2,302%	2,623%	2,649%
22/09/04-22/12/04	2,275%	2,294%	2,615%	2,641%
22/12/04-22/03/05	2,337%	2,358%	2,677%	2,704%

*Handwritten signature*

**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>129.143.626,47 €</b>
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE PH'S:	113.968.394,17 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE PH'S:	13.901.439,68 €
2. INTERESES DE REINVERSION:	408.395,15 €
c) PRESTAMO SUBORDINADO:	865.397,47 €
<b>B.- APLICACIÓN:</b>	<b>129.143.626,47 €</b>
1. GASTOS CORRIENTES:	103.476,06 €
2. SWAP:	469.872,23 €
3. INTERESES B.T.H.'S SERIE A:	8.794.883,30 €
4. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	330.411,90 €
5. AMORTIZACIÓN DE BTH'S SERIE A:	105.715.886,50 €
6. INTERESES PRESTAMO SUBORDINADO:	131.627,76 €
7. AMORTIZACIÓN PRESTAMO SUBORDINADO:	989.946,94 €
8. COMISIONES A FAVOR DE UCI:	4.173.106,15 €
9. REMANENTE DE TESORERIA:	8.432.415,63 €



**C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:**

**a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL:**

1. SALDO INICIAL:	6.650.000,00 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	0,00 €
3. SALDO ACTUAL:	6.650.000,00 €

**b) REMANENTE EN TESORERIA:** 8.432.415,63 €

**c) RETENCION A CUENTA DEL IS** 128.067,26 €

**d) RETENCION GASTOS DE EMISIÓN Y CONSTITUCION** 18.558,23 €

**TOTAL (a + b + c + d)** 15.229.041,12 €

*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 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.

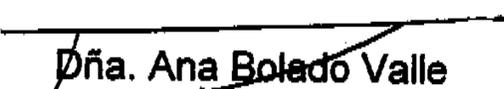
  
El Secretario  
del Consejo de Administración

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

  
D. José Antonio Álvarez Álvarez

  
D. Marcelo Alejandro Castro

  
D. Ignacio Ortega Gayara

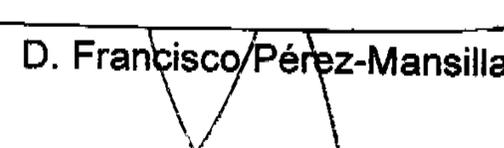
  
Dña. Ana Bolado Valle

  
D. Santos González Sánchez

  
D. Emilio Osuna Heredia

  
D. Fermín Colomés Graell

  
D. Eduardo García Arroyo

  
D. Francisco Pérez-Mansilla Flores

  
D. José Antonio Soler Ramos