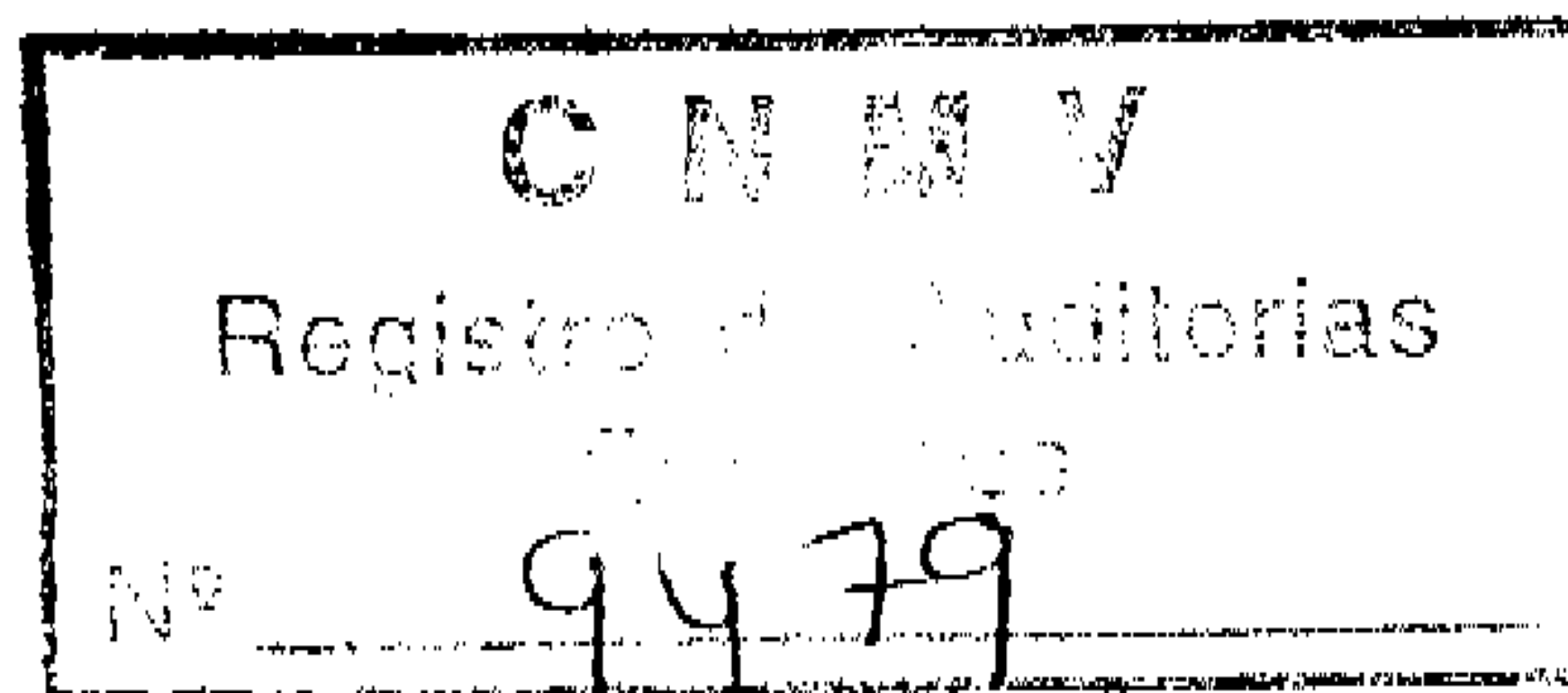


Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa IX

Cuentas Anuales e
Informe de Gestión correspondientes al
ejercicio 2005, junto con el
Informe de Auditoría Independiente



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de Fondo de
Titulización Hipotecaria, Hipotebansa IX, 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, Hipotebansa IX, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2005 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 2005, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2005. Con fecha 25 de abril de 2005 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2004, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2005 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fondo de Titulización Hipotecaria, HIPOTEBANSA IX al 31 de diciembre de 2005 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 2005 adjunto contiene las explicaciones que los Administradores de su 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 2005. 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

3 de abril de 2006

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2006 Nº A1-005825
COPIA GRATUITA

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

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, HIPOTEBANSA IX

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de Euros)

| | Ejercicio 2005 | Ejercicio 2004 (*) | HABER | Ejercicio 2005 | Ejercicio 2004 (*) |
|---|----------------|--------------------|---|----------------|--------------------|
| DEBE | | | | | |
| GASTOS FINANCIEROS: | | | INGRESOS FINANCIEROS: | | |
| Intereses de bonos de titulación hipotecaria (Nota 8) | 5.131 | 6.422 | Intereses de participaciones hipotecarias (Nota 4) | 6.532 | 8.595 |
| Intereses de préstamos subordinados (Nota 8) | 135 | 172 | Intereses de demora | 3 | 4 |
| Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 11) | 5.470 | 7.297 | Ingresos financieros | 307 | 480 |
| | 10.736 | 13.891 | Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 11) | 5.067 | 6.339 |
| | | | Beneficios en venta de inmuebles adjudicados (Nota 5) | 2 | 37 |
| FALLIDOS (Nota 4) | 259 | | Ingresos varios (Nota 4) | 50 | - |
| | | | | 11.911 | 15.455 |
| GASTOS GENERALES (Nota 12) | 8 | 6 | | | |
| COMISIONES DEVENGADAS | | | | | |
| Comisión variable | 831 | 1.402 | | | |
| Comisión de administración y otras | 127 | 156 | | | |
| | 958 | 1.558 | | | |
| TOTAL DEBE | 11.961 | 15.455 | TOTAL HABER | 11.961 | 15.455 |

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

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2005.

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, HIPOTEBANSA IX

BALANCES DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de Euros)

| ACTIVO | 2005 | | 2004 (*) | | PASIVO | | 2005 | | 2004 (*) | |
|--------------------------------------|--|---------|----------------|---------|---|---------------------------------|---------|-------|----------|---------|
| | INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: Participaciones hipotecarias (Nota 4) | 179.531 | | 221.976 | | PRÉSTAMOS SUBORDINADOS (Nota 8) | | 4.778 | | |
| INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 5) | 89 | | 147 | | EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulación hipotecaria (Nota 9) | | 184.767 | | | 228.535 |
| OTROS CRÉDITOS (Nota 6) | 552 | | 686 | | OTRAS DEUDAS (Nota 10) | | 822 | | | 1.521 |
| TESORERÍA (Nota 7) | 10.195 | | 12.788 | | TOTAL PASIVO | | 5.600 | | | 235.597 |
| TOTAL ACTIVO | 190.367 | | 235.597 | | | | | | | |

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

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2005.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2005

1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa IX (en adelante, "el Fondo") se constituyó, con carácter de fondo cerrado, el 10 de noviembre de 1999, al amparo de la Ley 19/1992, de 7 de julio, consistiendo su función en la adquisición de participaciones hipotecarias y en la emisión de dos series de bonos de titulización hipotecaria, por un importe total de 519.200.000 euros (Nota 9). El desembolso de las participaciones hipotecarias, así como el de los bonos de titulización hipotecaria, se produjo el 15 de noviembre 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 0,05% anual del valor de los bonos de titulización hipotecaria pendientes de amortización a la fecha anterior a la de pago de los bonos.

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

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

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo de 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. La normativa fiscal vigente 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 2005 han sido formuladas por los Administradores de su Sociedad Gestora (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.

c) Comparación de la información

Los datos correspondientes al ejercicio 2004 que se incluyen en estas cuentas anuales se presentan, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

3. Principios de contabilidad y criterios de valoración aplicados

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

a) Principio del devengo

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

b) Inmovilizaciones materiales

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

c) Vencimiento de deudores y acreedores

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

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

d) Impuesto sobre Sociedades

Dado que en el ejercicio 2005 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, de la cuenta de pérdidas y ganancias, registrándose el importe neto pendiente de cobro o pago, según su signo, en el epígrafe "Otros Créditos" u "Otras Deudas" del balance de situación.

4. Participaciones hipotecarias

En virtud de la escritura de constitución de fecha 10 de noviembre de 1999, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, suscribió participaciones hipotecarias emitidas por Banco Santander Central Hispano, S.A., por un importe inicial de 519.200.103,03 euros. Cada uno de estos títulos representa una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos en los que tienen su origen. Todos los préstamos hipotecarios, base de las participaciones hipotecarias, están garantizados mediante primera hipoteca sobre viviendas en territorio español.

El movimiento de su saldo durante el ejercicio 2005 se muestra a continuación:

| | Miles de Euros |
|--|----------------|
| Saldo a 31 de diciembre de 2004 | 221.976 |
| Amortización de principal de préstamos hipotecarios cobradas | (30.652) |
| Amortización de principal de préstamos hipotecarios vencidas y no cobradas y otros | 9 |
| Amortizaciones anticipadas | (11.802) |
| Saldo a 31 de diciembre de 2005 | 179.531 |

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2006 ascienden a 32.443 mil euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias durante el ejercicio 2005 ha sido del 3,24%.

El saldo de este epígrafe incluye principales de préstamos en situación contenciosa por importe de 48 mil euros. Durante el ejercicio 2005, los saldos recuperados de préstamos en situación contenciosa han ascendido a 50 mil euros, que se recogen en el epígrafe de "Ingresos varios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. En las gestiones de recuperación del ejercicio 2005 de préstamos en situación contenciosa, se han producido fallidos por importe de 259 mil euros. Las cuotas vencidas y no cobradas de los préstamos con principales vencidos superiores a un año se registran en el saldo del epígrafe "Otros créditos" del balance de situación (véase Nota 6).

5. Inmovilizaciones materiales

El movimiento de su saldo durante el ejercicio 2005 se muestra a continuación:

| | Miles de Euros |
|--|----------------|
| Saldo a 31 de diciembre de 2004 | 147 |
| Retiros | (58)(*) |
| Saldo a 31 de diciembre de 2005 | 89 |

(*) El beneficio en venta de inmuebles adjudicados durante el ejercicio 2005 ascendió a 2 mil euros y se incluye en el epígrafe "Beneficios en venta de inmuebles adjudicados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

6. Otros créditos

Su composición es la siguiente:

| | Miles de Euros |
|--|----------------|
| Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente | 13 |
| Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias | 470 |
| Permuta financiera de intereses (Nota 11) | 7 |
| Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias: | |
| Con antigüedad inferior a tres meses | 65 |
| Con antigüedad superior a tres meses | 9 |
| | 74 |
| Intereses vencidos: | |
| Con antigüedad superior a tres meses | (12) |
| | 552 |

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

7. Tesorería

Su saldo corresponde a una cuenta corriente abierta a nombre del Fondo en Banco Santander Central Hispano, S.A., incluyéndose los fondos de reserva constituidos por el Fondo (Nota 8).

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banco Santander Central Hispano, S.A. garantiza que el saldo de esta cuenta tendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un 0,65% el tipo de interés medio ponderado aplicable a la cartera de participaciones hipotecarias durante el trimestre inmediatamente anterior a cada fecha de pago. Este contrato queda supeditado a que la calificación de Banco Santander Central Hispano, S.A. no descienda de la categoría F1 o P-1 según las Agencias Fich IBCA Limited o Moody's Investors Service Limited, respectivamente; según consta en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

Al 31 de diciembre de 2005, la calificación crediticia de dicha entidad cumple lo indicado anteriormente.

La rentabilidad media de esta cuenta en el ejercicio 2005 ha sido del 2,66 % anual.

8. Préstamos subordinados

Su saldo a 31 de diciembre de 2005 corresponde a dos préstamos subordinados contratados con Banco Santander Central Hispano S.A., por importes iniciales de 10.979.289,12 euros (préstamo subordinado A) y 1.000.000 euros (préstamo subordinado B).

El préstamo subordinado A está destinado a:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulización hipotecaria.
2. Financiar parcialmente la suscripción de las participaciones hipotecarias.
3. Dotar dos fondos de reserva (los "Fondos de Reserva"), que se aplicarán en cada fecha de pago al cumplimiento de todas las obligaciones de pago o de retención del Fondo. Los importes iniciales de los Fondos de Reserva, Principal y Secundario, fueron de 6.438.080 y 3.115.200 euros, respectivamente (Nota 7). El Fondo de Reserva Principal irá decreciendo trimestralmente de modo tal que su importe sea igual al 1,24% del saldo de las participaciones hipotecarias el día hábil anterior a cada fecha de determinación, el Fondo de Reserva Secundario estará compuesto por: un componente constante de 1.557.600 euros y un componente decreciente por importe inicial de 1.557.600 euros, que decrecerá trimestralmente de modo tal que su importe sea igual al 0,30% del saldo vivo de las participaciones hipotecarias.

El préstamo subordinado B está 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 de interés que resulte de disminuir en un 0,65% el tipo de interés medio ponderado aplicable a la cartera de participaciones hipotecarias durante el trimestre inmediatamente anterior a cada fecha de pago. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente. A 31 de diciembre de 2005, de los importes totales devengados de los préstamos subordinados A y B (124 y 11 mil de euros, respectivamente) se encontraban pendientes de pago 15 mil euros (véase Nota 10).

El préstamo subordinado A se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos, trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos); y, el resto, se amortizará en cada fecha de pago de los bonos en una cuantía igual a la diferencia existente entre los importes del saldo requerido en la fecha de vencimiento anterior y del saldo requerido a la fecha de vencimiento en curso de la suma de los Fondos de Reserva Principal y Secundario. El préstamo subordinado B se amortiza en cada fecha de pago proporcionalmente al saldo vivo de las participaciones hipotecarias hasta el 18 de noviembre de 2007, en que se procederá a la amortización total del préstamo, siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente.

Durante el ejercicio 2005, el Fondo ha amortizado 674 y 89 mil euros, respectivamente, de cada uno de los préstamos subordinados.

9. Bonos de titulización hipotecaria

Su saldo recoge la emisión de bonos de titulización hipotecaria realizada el 15 de noviembre de 1999, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 5.052 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, y, serie B, constituida por 140 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno. La serie B se encuentra postergada en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A. Los bonos de ambas series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (18 de febrero, 18 de mayo, 18 de agosto y 18 de noviembre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,27% en la serie A y del 0,75% en la serie B al tipo Euribor a tres meses.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 18 de agosto 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 10% 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 10%, 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 10%.
3. En el momento en el cual el saldo pendiente de los bonos de la serie B alcance la cifra de 5.192.000 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 titulización hipotecaria en el ejercicio 2005 es el siguiente:

| | Miles de Euros | | |
|---|----------------|---------------|----------------|
| | Serie A | Serie B | Total |
| Saldo a 1 de enero de 2005 | 214.535 | 14.000 | 228.535 |
| Amortización de 18 de febrero de 2005 | (12.836) | - | (12.836) |
| Amortización de 18 de mayo de 2005 | (10.901) | - | (10.901) |
| Amortización de 18 de agosto de 2005 | (11.121) | - | (11.121) |
| Amortización de 18 de noviembre de 2005 | (8.910) | - | (8.910) |
| Saldo a 31 de diciembre de 2005 | 170.767 | 14.000 | 184.767 |

El interés medio de los bonos en el ejercicio 2005 ha ascendido al 2,46% para la serie A y al 2,95% para la serie B.

10. Otras deudas

Su composición es la siguiente:

| | Miles de Euros |
|--|----------------|
| Intereses devengados no pagados de: | |
| Bonos de titulización hipotecaria | 600 |
| Préstamos subordinados (Nota 8) | 15 |
| | 615 |
| Cuentas a pagar: | |
| Comisión variable (Nota 1) | 120 |
| Comisión de administración (Nota 1) | 3 |
| Otros acreedores | 84 |
| | 207 |
| | 822 |

11. Permuta financiera de intereses

El Fondo tiene formalizados dos contratos de permuta financiera de intereses A y B, uno para cada serie de bonos, con Banco Santander Central Hispano, S.A., en virtud de los cuales, dicho banco paga al Fondo un tipo de interés equivalente al de los bonos de titulización hipotecaria y el Fondo paga al banco un interés anual variable trimestralmente igual al medio ponderado de las participaciones hipotecarias, menos un margen del 0,65% (véase Nota 4). El principal sobre el que giran estos contratos está fijado en el saldo de los bonos de titulización hipotecaria. El resultado neto de estos contratos en el ejercicio 2005 ha sido un gasto para el Fondo de 403 mil euros. A 31 de diciembre de 2005, se encontraban devengados y pendientes de cobro 7 mil euros correspondientes a la última liquidación (véase Nota 6).

12. Gastos generales

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

13. Situación fiscal

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

Según se indica en la Nota 3-d, en el ejercicio 2005 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

14. Cuadros de financiación

A continuación se muestran los cuadros de financiación del Fondo correspondientes a los ejercicios 2004 y 2005:

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|---------------|
| | 2005 | 2004 (*) |
| ORÍGENES: | | |
| Enajenación de inmovilizaciones materiales (Nota 5) | 58 | 76 |
| Amortización de participaciones hipotecarias (Nota 4) | 42.445 | 61.409 |
| Otros créditos | 134 | 347 |
| Tesorería | 2.593 | 1.382 |
| Otras deudas | - | 62 |
| Total orígenes | 45.230 | 63.276 |
| APLICACIONES: | | |
| Altas de inmovilizaciones materiales (Nota 5) | - | 147 |
| Amortización de préstamos subordinados (Nota 8) | 763 | 977 |
| Amortización de bonos de titulización hipotecaria (Nota 9) | 43.768 | 62.152 |
| Otras deudas | 699 | - |
| Total aplicaciones | 45.230 | 63.276 |

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

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA HIPOTEBANSA IX

INFORME DE GESTIÓN

correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2005

1.- PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS (PH'S)

| PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS | A LA EMISIÓN | SITUACIÓN ACTUAL |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Número de préstamos: | 8.501 | 4.653 |
| Saldo pendiente de amortizar PH's: | 519.200.103,03 € | 179.533.658,74 € |
| Importes unitarios préstamos vivos: | 61.075,18 € | 38.584,49 € |
| Tipo de interés: | 4,41% | 3,23% |

| TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA | SITUACIÓN ACTUAL |
|---|------------------|
| Tasa mensual actual anualizada: | 12,09 % |
| Tasa últimos 12 meses anualizada: | 12,80 % |
| Tasa anualizada desde constitución del Fondo: | 10,63 % |

| MOROSIDAD ACTUAL | Hasta 1 mes | De 1 a 6 meses | Mayor de 6 meses |
|--|-------------|----------------|------------------|
| Deuda vencida (principal + intereses): | 36.067,19€ | 26.179,81€ | 7.351,32 € |
| Deuda pendiente vencimiento: | | | 179.483.449,64 € |
| Deuda total: | 36.067,19€ | 26.179,81€ | 179.490.800,96 € |

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 2005 (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 | % |
| 1/01/2005 - 30/06/2005 | 69,33 | 0,03 | 37 | 0,79 |
| 1/07/2005 - 31/12/2005 | 203,04 | 0,11 | 45 | 0,96 |
| 1/01/2006 - 30/06/2006 | 437,12 | 0,24 | 63 | 1,35 |
| 1/07/2006 - 31/12/2006 | 525,43 | 0,29 | 40 | 0,85 |
| 1/01/2007 - 30/06/2007 | 899,93 | 0,5 | 55 | 1,18 |
| 1/07/2007 - 31/12/2007 | 3.147,18 | 1,75 | 209 | 4,49 |
| 1/01/2008 - 30/06/2008 | 4.307,98 | 2,39 | 252 | 5,41 |
| 1/07/2008 - 31/12/2008 | 868,61 | 0,48 | 45 | 0,96 |
| 1/01/2009 - 30/06/2009 | 1.282,41 | 0,71 | 54 | 1,16 |
| 1/07/2009 - 31/12/2009 | 3.441,80 | 1,91 | 151 | 3,24 |
| 1/01/2010 - 30/06/2010 | 5.799,52 | 3,23 | 226 | 4,85 |
| 1/07/2010 - 31/12/2010 | 1.517,64 | 0,84 | 53 | 1,13 |
| 1/01/2011 - 30/06/2011 | 1.368,28 | 0,76 | 47 | 1,01 |
| 1/07/2011 - 31/12/2011 | 2.424,01 | 1,35 | 74 | 1,59 |
| 1/01/2012 - 30/06/2012 | 2.747,46 | 1,53 | 77 | 1,65 |
| 1/07/2012 - 31/12/2012 | 15.671,94 | 8,72 | 494 | 10,61 |
| 1/01/2013 - 30/06/2013 | 22.041,11 | 12,27 | 664 | 14,27 |
| 1/07/2013 - 31/12/2013 | 2.505,62 | 1,39 | 58 | 1,24 |
| 1/01/2014 - 30/06/2014 | 758,79 | 0,42 | 21 | 0,45 |
| 1/07/2014 - 31/12/2014 | 951,37 | 0,52 | 31 | 0,66 |
| 1/01/2015 - 30/06/2015 | 1.104,06 | 0,61 | 27 | 0,58 |
| 1/07/2015 - 31/12/2015 | 1.231,18 | 0,68 | 31 | 0,66 |
| 1/01/2016 - 30/06/2016 | 2.408,24 | 1,34 | 54 | 1,16 |
| 1/07/2016 - 31/12/2016 | 2.149,39 | 1,19 | 38 | 0,81 |
| 1/01/2017 - 30/06/2017 | 2.258,81 | 1,25 | 41 | 0,88 |
| 1/07/2017 - 31/12/2017 | 17.510,94 | 9,75 | 353 | 7,58 |
| 1/01/2018 - 30/06/2018 | 24.927,41 | 13,88 | 501 | 10,76 |
| 1/07/2018 - 31/12/2018 | 1.681,26 | 0,93 | 33 | 0,7 |
| 1/01/2019 - 30/06/2019 | 985,54 | 0,54 | 14 | 0,3 |
| 1/07/2019 - 31/12/2019 | 1.024,52 | 0,57 | 17 | 0,36 |
| 1/01/2020 - 30/06/2020 | 557,27 | 0,31 | 10 | 0,21 |
| 1/07/2020 - 31/12/2020 | 382,74 | 0,21 | 8 | 0,17 |
| 1/01/2021 - 30/06/2021 | 765,27 | 0,42 | 13 | 0,27 |
| 1/07/2021 - 31/12/2021 | 1.409,92 | 0,78 | 22 | 0,47 |
| 1/01/2022 - 30/06/2022 | 1.088,35 | 0,6 | 20 | 0,42 |
| 1/07/2022 - 31/12/2022 | 10.332,10 | 5,75 | 172 | 3,69 |
| 1/01/2023 - 30/06/2023 | 17.323,41 | 9,64 | 290 | 6,23 |
| 1/07/2023 - 31/12/2023 | 820,75 | 0,45 | 14 | 0,3 |
| 1/01/2024 - 30/06/2024 | 80,26 | 0,04 | 1 | 0,02 |
| 1/07/2024 - 31/12/2024 | 375,10 | 0,2 | 5 | 0,1 |
| 1/01/2025 - 30/06/2025 | 311,62 | 0,17 | 4 | 0,08 |
| 1/07/2025 - 31/12/2025 | 111,61 | 0,06 | 2 | 0,04 |
| 1/01/2026 - 30/06/2026 | 337,07 | 0,18 | 4 | 0,08 |
| 1/07/2026 - 31/12/2026 | 321,11 | 0,17 | 5 | 0,1 |
| 1/01/2027 - 30/06/2027 | 587,29 | 0,32 | 11 | 0,23 |
| 1/07/2027 - 31/12/2027 | 5.865,38 | 3,26 | 81 | 1,74 |
| 1/01/2028 - 30/06/2028 | 12.125,69 | 6,75 | 180 | 3,86 |
| 1/07/2028 - 31/12/2028 | 428,58 | 0,23 | 5 | 0,1 |
| 1/01/2029 - 30/06/2029 | 0,00 | 0 | 0 | 0 |
| 1/07/2029 - 31/12/2029 | 0,00 | 0 | 0 | 0 |
| 1/01/2030 - 30/06/2030 | 0,00 | 0 | 0 | 0 |
| 1/07/2030 - 31/12/2030 | 0,00 | 0 | 0 | 0 |
| 1/01/2031 - 30/06/2031 | 0,00 | 0 | 0 | 0 |
| 1/07/2031 - 31/12/2031 | 0,00 | 0 | 0 | 0 |
| 1/01/2032 - 30/06/2032 | 0,00 | 0 | 0 | 0 |
| 1/07/2032 - 31/12/2032 | 0,00 | 0 | 0 | 0 |
| 1/01/2033 - 30/06/2033 | 0,00 | 0 | 0 | 0 |
| 1/07/2033 - 1/12/2033 | 0,00 | 0 | 0 | 0 |
| 1/01/2034 - 1/06/2034 | 60,00 | 0,03 | 1 | 0,02 |
| 1/07/2034 - 1/12/2034 | 69,33 | 0,03 | 37 | 0,79 |
| 1/01/2035 - 1/01/2035 | 203,04 | 0,11 | 45 | 0,96 |
| Totales: | 179.533.658,74 | 100,00 | 4.653 | 100,00 |

Fecha vencimiento máxima: 1/01/2035
 Fecha vencimiento mínima: 1/01/2006

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL

| Intervalo (%) | Saldos vivos | | Préstamos | | |
|-----------------|------------------|-----------------------|---------------|--------------|---------------|
| | (miles de euros) | % | nº | % | |
| 2,4 | 2,49 | 217,74 | 0,12 | 4 | 0,08 |
| 2,5 | 2,99 | 64.663,09 | 36,01 | 1.365 | 29,33 |
| 3 | 3,49 | 77.191,88 | 42,99 | 2.066 | 44,4 |
| 3,5 | 3,99 | 28.834,83 | 16,06 | 859 | 18,46 |
| 4 | 4,49 | 419,37 | 0,23 | 14 | 0,3 |
| 4,5 | 4,99 | 2.481,59 | 1,38 | 110 | 2,36 |
| 5 | 5,49 | 1.852,59 | 1,03 | 61 | 1,31 |
| 5,5 | 5,99 | 385,61 | 0,21 | 15 | 0,32 |
| 6 | 6,49 | 1.982,46 | 1,1 | 93 | 1,99 |
| 6,5 | 6,99 | 1.394,01 | 0,77 | 60 | 1,28 |
| 7 | 7,49 | 28,90 | 0,01 | 2 | 0,04 |
| 7,5 | 7,75 | 81,53 | 0,04 | 4 | 0,08 |
| Totales: | | 179.533.658,74 | 100,00 | 4.653 | 100,00 |

Tipo interés máximo: 7,75%
 Tipo interés mínimo: 2,40%
 Tipo interés ponderado: 3,23%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS

| Intervalo (euros) | Saldos vivos | | Préstamos | | |
|-------------------|------------------|-----------------------|---------------|--------------|---------------|
| | (miles de euros) | % | nº | % | |
| 224,99 | 5.999,99 | 646,28 | 0,35 | 188 | 4,04 |
| 6.000,00 | 11.999,99 | 3.695,45 | 2,05 | 401 | 8,61 |
| 12.000,00 | 17.999,99 | 7.517,22 | 4,18 | 500 | 10,74 |
| 18.000,00 | 23.999,99 | 12.384,92 | 6,89 | 589 | 12,65 |
| 24.000,00 | 29.999,99 | 14.138,26 | 7,87 | 524 | 11,26 |
| 30.000,00 | 35.999,99 | 16.902,90 | 9,41 | 514 | 11,04 |
| 36.000,00 | 41.999,99 | 14.530,94 | 8,09 | 375 | 8,05 |
| 42.000,00 | 47.999,99 | 14.421,56 | 8,03 | 320 | 6,87 |
| 48.000,00 | 53.999,99 | 12.070,04 | 6,72 | 238 | 5,11 |
| 54.000,00 | 59.999,99 | 12.035,00 | 6,7 | 212 | 4,55 |
| 60.000,00 | 65.999,99 | 9.966,44 | 5,55 | 158 | 3,39 |
| 66.000,00 | 71.999,99 | 7.816,15 | 4,35 | 114 | 2,45 |
| 72.000,00 | 77.999,99 | 6.576,43 | 3,66 | 88 | 1,89 |
| 78.000,00 | 83.999,99 | 7.598,82 | 4,23 | 94 | 2,02 |
| 84.000,00 | 89.999,99 | 6.074,10 | 3,38 | 70 | 1,5 |
| 90.000,00 | 95.999,99 | 5.039,18 | 2,8 | 54 | 1,16 |
| 96.000,00 | 254.450,34 | 28.119,88 | 15,66 | 214 | 4,59 |
| Totales: | | 179.533.658,74 | 100,00 | 4.653 | 100,00 |

Saldo vivo máximo: 254.450,34 euros
 Saldo vivo mínimo: 224,99 euros
 Saldo vivo medio: 38.584,49 euros

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

El importe de la emisión asciende a quinientos diecinueve millones doscientos mil (519.200.000) euros y está constituida por 5.192 Bonos, de cien mil (100.000) euros de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (5.052 Bonos e importe total de quinientos cinco millones doscientos mil (505.200.000) euros) y Serie B (140 Bonos e importe total de catorce millones (14.000.000) de euros).

Las cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 18 de febrero, mayo, agosto y de noviembre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles, se detallan a continuación:

Pago de Fecha 18 de febrero

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Principal: | |
| Saldo anterior: | 228.535.099,76 € |
| Amortizaciones: | 12.835.464,84 € |
| Saldo Actual: | 215.699.634,86 € |
| % sobre Saldo Inicial: | 41,54% |
| Amortización devengada no pagada: | 0 |
| Intereses: | |
| Intereses pagados BTH's Serie A: | 1.339.891,44 € |
| Intereses pagados BTH's Serie B: | 104.613,60 € |
| Intereses devengados no pagados: | 0 |

Pago de Fecha 19 de mayo

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Principal: | |
| Saldo anterior: | 215.699.634,86 € |
| Amortizaciones: | 10.901.458,20 € |
| Saldo Actual: | 204.798.176,66 € |
| % sobre Saldo Inicial: | 39,44% |
| Amortización devengada no pagada: | 0 |
| Intereses: | |
| Intereses pagados BTH's Serie A: | 1.199.243,76 € |
| Intereses pagados BTH's Serie B: | 99.853,60 € |
| Intereses devengados no pagados: | 0 |

Pago de Fecha 18 de agosto

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Principal: | |
| Saldo anterior: | 204.798.176,66 € |
| Amortizaciones: | 11.121.068,64 € |
| Saldo Actual: | 193.677.108,02 € |
| % sobre Saldo Inicial: | 37,30% |
| Amortización devengada no pagada: | 0 |
| Intereses: | |
| Intereses pagados BTH's Serie A: | 1.168.275,00 € |
| Intereses pagados BTH's Serie B: | 102.895,80 € |
| Intereses devengados no pagados: | 0 |

Pago de Fecha 18 de noviembre

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Principal: | |
| Saldo anterior: | 193.677.108,02 € |
| Amortizaciones: | 8.909.858,76 € |
| Saldo Actual: | 184.767.249,26 € |
| % sobre Saldo Inicial: | 35,59% |
| Amortización devengada no pagada: | 0 |
| Intereses: | |
| Intereses pagados BTH's Serie A: | 1.104.316,68 € |
| Intereses pagados BTH's Serie B: | 103.220,60 € |
| Intereses devengados no pagados: | 0 |

De acuerdo con la orden de prioridad de pagos del Fondo, no se ha destinado importe alguno durante el ejercicio 2005 a la amortización de los Bonos de la Serie B, permaneciendo el saldo de estos Bonos en su importe inicial, 14.000.000 euros.

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 3,53 años y la de los Bonos de la Serie B de 4,20 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 0,27% para los Bonos de la Serie A y del 0,75% 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 2005 han sido los siguientes:

| PERIODOS | BONOS SERIE A | | BONOS SERIE B | |
|-------------------|-----------------|---------|-----------------|---------|
| | INTERÉS NOMINAL | TAE | INTERÉS NOMINAL | TAE |
| 18/11/04-18/02/05 | 2,4779% | 2,5010% | 2,9646% | 2,9976% |
| 18/02/05-18/05/05 | 2,4384% | 2,4610% | 2,9251% | 2,9576% |
| 18/05/05-18/08/05 | 2,4293% | 2,4515% | 2,9159% | 2,9479% |
| 18/08/05-18/11/05 | 2,4384% | 2,4607% | 2,9251% | 2,9573% |
| 18/11/05-20/02/06 | 2,6564% | 2,6827% | 3,1431% | 3,1800% |

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

Periodo: 1 de enero a 31 de diciembre de 2005

| | |
|---|------------------------|
| A.- ORIGEN: | 57.055.148,32 € |
| SALDO ANTERIOR A 1 DE ENERO DE 2005 | 7.711.056,50 € |
| a) PRINCIPAL COBRADO: | |
| 1. AMORTIZACIÓN DE PH'S: | 41.987.293,00 € |
| b) INTERESES COBRADOS: | |
| 1. INTERESES DE PH'S: | 6.625.363,05 € |
| 2. INTERESES DE REINVERSIÓN | 310.224,53 € |
| c) PRESTAMOS CONTENCIOSOS: | 421.211,24 € |
| B.- APLICACIÓN: | € |
| 1. GASTOS CORRIENTES: | 112.156,28 € |
| 2. INTERESES NETOS SWAP SERIE A: | 497.497,50 € |
| 3. INTERESES DE BTH'S SERIE A: | 4.811.726,88 € |
| 4. AMORTIZACIÓN DE BTH'S SERIE A: | 43.767.850,44 € |
| 5. INTERESES NETOS SWAP SERIE B: | (37.269,32) € |
| 6. INTERESES DE BTH'S SERIE B | 410.583,60 € |
| 7. INTERESES DEL PRÉSTAMO SUBORDINADO A | 126.144,48 € |
| 8. INTERESES DEL PRÉSTAMO SUBORDINADO B | 11.227,33 € |
| 9. AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO SUBORDINADO A | 674.024,40 € |
| 10. AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO SUBORDINADO B | 88.800,67 € |
| 11. COMISIONES A FAVOR DE SCH | 1.474.871,22 € |
| 12. DISPOSICIONES DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL Y SECUNDARIO | (674.024,41) € |
| 13. REMANENTE EN LA CUENTA DE TESORERÍA | 5.791.559,25 € |

C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:

a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL:

| | |
|-----------------------------|----------------|
| 1. SALDO INICIAL: | 2.833.835,06 € |
| 2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO: | 542.720,95 € |
| 3. SALDO ACTUAL: | 2.291.114,11 € |

b) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA SECUNDARIO:

| | |
|---------------------------|----------------|
| 1. SALDO INICIAL: | 2.243.205,26 € |
| 2. RETENCIÓN DEL PERIODO: | 131.303,46 € |
| 3. SALDO ACTUAL: | 2.111.901,80 € |

c) REMANENTE EN TESORERIA:

5.791.559,25 €

TOTAL (a + b + c) 10.194.575,16 €

Las CUENTAS ANUALES anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2005 (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 30 de marzo de 2006, 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.

A