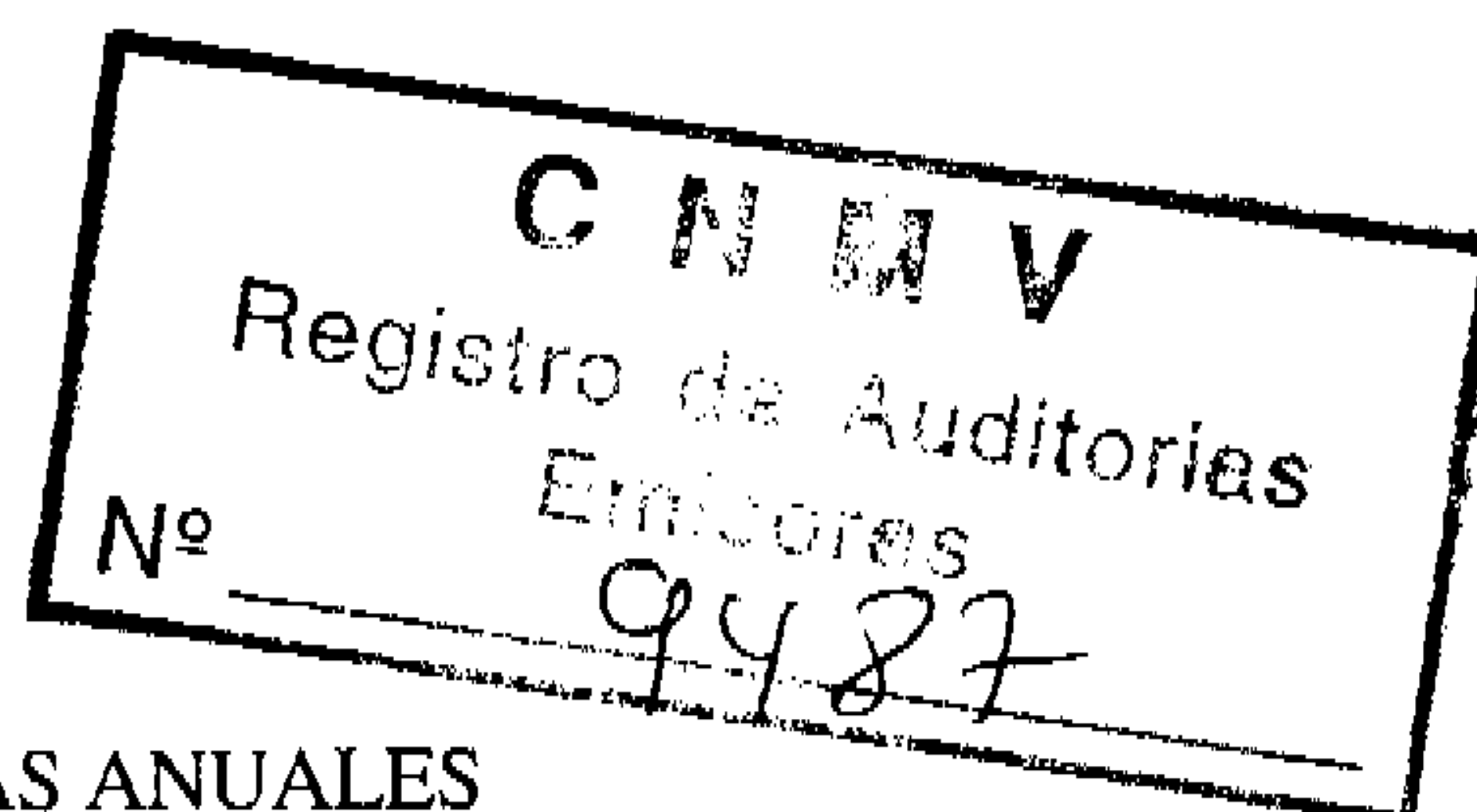


Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 1

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 de Activos, Santander Hipotecario 1, por encargo de
Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 1, 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 y de la cuenta de pérdidas y ganancias del Fondo, además de las cifras del ejercicio 2005, las correspondientes al ejercicio anterior desde su constitución. 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 correspondientes al periodo comprendido entre el 8 de junio de 2004 (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 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 de Activos, Santander Hipotecario 1 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 A1-005847
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, SANTANDER HIPOTECARIO 1

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y AL PERIODO COMPROMETIDO ENTRE EL 13 DE JUNIO DE 2004 (FECHA DE CONSTITUCIÓN DEL FONDO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2004 (NOTAS 1, 2 Y 3)
(Miles de Euros)

DEBE	Ejercicio 2005	Periodo comprendido entre el 13 de junio y el 31 de diciembre de 2004 (*)	HABER	Ejercicio 2005	Periodo comprendido entre el 13 de junio y el 31 de diciembre de 2004 (*)
GASTOS FINANCIEROS:			INGRESOS FINANCIEROS:		
Intereses de bonos de titulización (Nota 9)	38.911	23.641	Intereses de inmovilizaciones financieras (Nota 4)	46.304	28.587
Intereses del préstamo subordinado (Nota 8)	844	461	Intereses de demora	47	6
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 11)	46.351	25.381	Ingresos financieros	1.488	786
	86.106	49.483	Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 11)	48.556	29.519
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	291	159		96.395	58.898
Gastos varios	26	0			
GASTOS GENERALES (Nota 12)	14	4			
FALLIDOS (Nota 4)	8	-			
COMISIONES DEVENGADAS					
Comisión variable	9.520	8.987			
Comisión de administración y otras	430	265			
	9.950	9.252			
TOTAL DEBE	96.395	58.898	TOTAL HABER	96.395	58.898

(*) Presentado, 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 DE ACTIVOS, SANTANDER HIPOTECARIO 1

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 (*)
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	424	715	PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 8)	28.623	28.915
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: Derechos de crédito derivados de préstamos (Nota 4)	1.441.602	1.718.213	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización (Nota 9)	1.513.683	1.789.311
OTROS CRÉDITOS (Nota 6)	3.251	3.659	OTRAS DEUDAS (Nota 10)	12.719	14.889
TESORERÍA (Nota 7)	109.748	110.528	TOTAL PASIVO	1.555.025	1.833.115
TOTAL ACTIVO	1.555.025	1.833.115			

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

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

Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 1

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

Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 1

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

1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 1 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 11 de junio de 2004, 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 operaciones de financiación con clientes con origen en préstamos hipotecarios, instrumentada a través de certificados de transmisión de hipoteca, y en la emisión de cuatro series de bonos de titulización, por un importe total de 1.875 millones de euros (Nota 9). El desembolso de los derechos de crédito, así como el de los bonos de titulización, se produjo el 15 de junio 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 0,025% 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 corresponden a la sociedad emisora de los mismos, Banco Santander Central Hispano, S.A., (en adelante, el Banco). El Banco no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación trimestral (pagadera los días 15 de enero, 15 de abril, 15 de julio y 15 de octubre 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 los certificados de transmisión de hipoteca 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 los derechos de crédito.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables que del Fondo mantiene su Sociedad Gestora y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad adaptado a la operativa del Fondo, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 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 periodo anterior 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 los derechos de crédito con cuotas vencidas y no pagadas con antigüedad superior a tres meses se reconocen como ingreso en el momento de su cobro.

b) Gastos de establecimiento

Los gastos de establecimiento del Fondo se amortizan linealmente en un periodo de tres años, a partir del 15 de junio 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 los derechos de crédito coincidan con los flujos de los bonos en circulación, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles procedentes de los cobros de principal e intereses de los derechos de crédito a la amortización de bonos.

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

d) Impuesto sobre Sociedades

Dado que en el ejercicio 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. Inmovilizaciones financieras

Los Derechos de Crédito que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió en virtud de la escritura de fecha 8 de junio de 2004, integran derechos de crédito procedentes de operaciones de

financiación de sus clientes con origen en préstamos hipotecarios por un importe inicial de 1.875.000.003,94 euros. La adquisición se instrumenta mediante certificados de transmisión de hipoteca suscritos por el Fondo, representando cada uno de ellos una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos hipotecarios en los que tienen su origen. Todos los derechos de crédito tienen un saldo nominal pendiente, que a fecha de emisión de los certificados de transmisión de hipoteca, excede del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía, sin superar en ningún caso el 100%.

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

	Miles de Euros
	Préstamos Hipotecarios
Saldo a 31 de diciembre de 2004	1.718.213
Amortización de principal	(154.791)
Amortización de principal de Derechos de Crédito vencidos y no cobrados	64
Amortizaciones anticipadas y otros	(121.884)
Saldo a 31 de diciembre de 2005	1.441.602

Las amortizaciones de principal de los derechos de crédito previstos para el ejercicio 2006 ascienden a 229.037 mil euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por los derechos de crédito durante el ejercicio 2005 ha sido del 2,88%.

El saldo de este epígrafe incluye principales de préstamos en situación contenciosa por importe de 94 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). En las recuperaciones del ejercicio de préstamos en situación contenciosa, se han producido fallidos por importe de 8 mil euros.

5. Gastos de establecimiento

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

	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2004	715
Amortizaciones	(291)
Saldo a 31 de diciembre de 2005	424

6. Otros créditos

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	105
Intereses devengados no vencidos de derechos de crédito	2.310
Permuta financiera de intereses (Nota 11)	474
Cuotas vencidas y no cobradas de derechos de crédito no hipotecarios:	
Con antigüedad inferior a tres meses	440
Con antigüedad superior a tres meses	33
	473
Intereses vencidos y no cobrados	(111)
	3.251

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., por importe de 109.748 mil euros al 31 de diciembre de 2005, 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 o P-1 según la agencia calificadora S&P Ratings Service y 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.

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

La rentabilidad media de la cuenta de tesorería en el ejercicio 2005 ha sido del 2,01% anual.

8. Préstamo subordinado

Su saldo corresponde a un préstamo subordinado concedido por Banco Santander Central Hispano, S.A., por importe inicial de 29.000.000, 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. 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 27.750.000 euros (Nota 7). Este fondo de reserva permanecerá constante hasta el 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 añadir un 0,75% 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 2005, de los importes devengados (84 mil euros) se encontraban pendientes de pago 177 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 se irán amortizando trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos) durante los tres primeros años desde la constitución del Fondo y de la emisión de los bonos. La parte del préstamo destinada a la adquisición de los derechos de crédito se amortizará en la fecha de pago posterior a la fecha de vencimiento final de dichos derechos de crédito o, en su caso, en la fecha de amortización anticipada de los mismos. 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 ejercicio 2005, el Fondo ha amortizado 292 mil euros.

9. Bonos de titulización

Su saldo recoge la emisión de bonos de titulización realizada el 11 de junio de 2004, que está dividida en cuatro series: serie A, constituida por 17.184 bonos de 100.000 euros cada uno (1.718.400.000 euros), serie B, constituida por 534 bonos de 100.000 euros cada uno (53.400.000 euros), serie C, constituida por 469 bonos de 100.000 euros cada uno (46.900.000 euros) y serie D, constituida por 563 bonos de 100.000 euros cada uno (56.300.000 euros). Las series B, C y D se encuentran postergadas en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A, y así mismo entre ellas. Los bonos de todas las series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (15 de enero, 15 de abril, 15 de julio y 15 de octubre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,18% en la serie A, 0,30% en la serie B, 0,50% en la serie C y 0,95% en la serie D al tipo Euribor a tres meses.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 15 de julio del 2042. 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 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 en un plazo de cuatro meses.
3. En el supuesto de amortización íntegra de los derechos de crédito.
4. En el supuesto de amortización de los Bonos.
5. Cuando se desvirtúe de forma permanente el equilibrio financiero del fondo.

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. Los fondos disponibles para la amortización se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie A, en cada fecha de pago hasta completar su total amortización.
2. Finalizada la amortización de la serie A se empezarán a amortizar los bonos de la serie B, en cada fecha de pago, se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie B hasta completar su total amortización.
3. Finalizada la amortización de las series A y B se empezarán a amortizar los bonos de la serie C, en cada fecha de pago, se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie C hasta completar su total amortización.
4. Finalizada la amortización de las series A, B y C se empezarán a amortizar los bonos de la serie D, en cada fecha de pago, se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie D hasta completar su total amortización.

En relación con la amortización de los bonos de las series B, C y D, y aun cumpliéndose la totalidad de los supuestos previstos en las reglas anteriores, la misma no tendrá lugar si se produjeran si existiera un Déficit de Amortización conforme a los siguientes puntos:

1. Bonos de la serie B: si los fondos disponibles para pagar los intereses de los bonos de la serie B no fueran suficientes para amortizar la cantidad devengada para amortización y este déficit fuera superior a la suma de los saldos pendientes de los bonos de las series B, C y D, los fondos disponibles para pagar los intereses de los bonos de la serie C se reducirán en los importes, como máximo, de los principales pagados de los derechos de crédito más el fondo de reserva para amortizar los bonos en su nivel requerido.
2. Bonos de la serie C: si los fondos disponibles no fueran suficientes para amortizar la cantidad devengada para amortización y este déficit fuera superior a la suma de los saldos pendientes de los bonos de las series C y D, los fondos disponibles para pagar los intereses de los bonos de la serie C se reducirán en los importes, como máximo, de los principales pagados de los derechos de crédito más el fondo de reserva para amortizar los bonos en su nivel requerido.
3. Bonos de la serie D: si los fondos disponibles no fueran suficientes para amortizar la cantidad devengada para amortización y este déficit fuera superior a la suma de los saldos pendientes de los bonos de la serie D, los fondos disponibles para pagar los intereses de los bonos de la serie D se reducirán en los importes como máximo de los principales pagados de los derechos de crédito más el fondo de reserva para amortizar los bonos en su nivel requerido.

En el ejercicio 2005 no se han producido amortizaciones de las series B, C y D, produciéndose amortizaciones de bonos de la serie A según el siguiente detalle:

	Miles de Euros				
	Serie A	Serie B	Serie C	Serie D	Total
Saldo al 1 de enero de 2005	1.632.711	53.400	46.900	56.300	1.789.311
Amortización de 17 de enero de 2005	(75.837)	-	-	-	(75.837)
Amortización de 15 de marzo de 2005	(64.130)	-	-	-	(64.130)
Amortización de 15 de julio de 2005	(75.653)	-	-	-	(75.653)
Amortización de 17 de octubre de 2005	(60.008)	-	-	-	(60.008)
Saldo a 31 de diciembre de 2005	1.357.083	53.400	46.900	56.300	1.513.683

El interés medio de los bonos en el ejercicio 2005 ha ascendido al 2,29% para la serie A, 2,41% para la serie B, 2,61% para la serie C y 3,05% para la serie D.

10. Otras deudas

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de titulización	7.694
Préstamo subordinado (Nota 8)	177
	7.871
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (Nota 1)	4.711
Comisión de administración (Nota 1)	5
Otros acreedores	132
	4.848
	12.719

11. Permuta financiera de intereses

El Fondo formalizó un contrato de permuta financiera de intereses con Banco Santander Central Hispano, S.A., en virtud del cual, dicho banco paga al Fondo un tipo de interés equivalente al de los bonos de titulización más el margen medio de los bonos y un 0,65% al nocional establecido para el Banco y el Fondo paga al banco un interés equivalente al que resulte de dividir los intereses percibidos por los derechos de crédito entre el nocional establecido para el Fondo. El nocional establecido para el Fondo será el saldo medio de los derechos de crédito que no estén en situación de morosidad de más de noventa días durante el periodo anterior a la fecha del pago. Al nocional para el Banco será el mayor entre: el nocional establecido para el Fondo y nocional ajustado al rendimiento de los derechos de crédito. El resultado neto de este contrato en el ejercicio 2005 ha sido un ingreso para el Fondo de 2.205 mil euros, de los cuales se encontraban pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2005, 474 mil euros (véase Nota 6).

El Banco se compromete frente a la Sociedad Gestora, a que en caso de que el rating del mismo descendiera por debajo de A1, A -1 o de A-2 (según escala de calificación de Moody's Investors Service, Limited y S&P Ratings Service, en caso de las 2 últimas calificaciones anteriormente mencionadas); una tercera entidad garantice el cumplimiento de sus obligaciones contractuales en términos de mantener la calificación de los bonos, una tercera entidad asuma su posición contractual en el contrato de permuta financiera para los bonos de todas las series siempre que la misma cuente al menos con una calificación de A1, A-1 (según dicha escala de calificación), o constituir un depósito de efectivo o valores en la cuenta designada por la Sociedad Gestora a favor del Fondo.

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

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 desde la fecha de su constitución.

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. Cuadro de financiación

A continuación se muestra el cuadro de financiación del Fondo correspondiente al ejercicio 2005:

	Miles de euros
ORÍGENES:	
Dotación a la amortización de gastos de establecimiento (Nota 5)	291
Amortización de derechos de crédito (Nota 4)	276.611
Otros créditos	408
Tesorería	780
Total orígenes	278.090
APLICACIONES:	
Amortización del préstamo subordinado (Nota 8)	292
Amortización de bonos de titulización (Nota 9)	275.628
Otras deudas	2.170
Total aplicaciones	278.090

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA FTA SANTANDER HIPOTECARIO 1

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:	16.449	13.220
Saldo pendiente de amortizar PH's:	1.875.000.003,94 €	1.440.849.097,33 €
Importes unitarios préstamos vivos:	113.988,69 €	108.990,10 €
Tipo de interés:	3,02%	2,89%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	17,97%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	13,61%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	12,76%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	268.845,78 €	183.309,16 €	10.067,86 €
Deuda pendiente vencimiento:			1.440.606.905,47 €
Deuda total:	268.845,78 €	183.309,16 €	1.440.616.973,33 €

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	%
27/01/2006	30/06/2006	0,05	0	1	0
01/07/2006	31/12/2006	6,33	0	1	0
01/01/2007	30/06/2007	8,77	0	1	0
01/07/2007	31/12/2007	52,15	0	3	0,02
01/01/2008	30/06/2008	47,31	0	3	0,02
01/07/2008	31/12/2008	212,53	0,01	7	0,05
01/01/2009	30/06/2009	0,00	0	0	0
01/07/2009	31/12/2009	147,73	0,01	4	0,03
01/01/2010	30/06/2010	220,86	0,01	6	0,04
01/07/2010	31/12/2010	487,88	0,03	13	0,09
01/01/2011	30/06/2011	245,29	0,01	7	0,05
01/07/2011	31/12/2011	883,48	0,06	17	0,12
01/01/2012	30/06/2012	1.246,87	0,08	20	0,15
01/07/2012	31/12/2012	1.905,69	0,13	45	0,34
01/01/2013	30/06/2013	2.950,56	0,2	39	0,29
01/07/2013	31/12/2013	6.872,85	0,47	95	0,71
01/01/2014	30/06/2014	1.966,01	0,13	29	0,21
01/07/2014	31/12/2014	2.323,83	0,16	28	0,21
01/01/2015	30/06/2015	2.864,35	0,19	41	0,31
01/07/2015	31/12/2015	6.309,84	0,43	80	0,6
01/01/2016	30/06/2016	3.645,06	0,25	41	0,31
01/07/2016	31/12/2016	4.580,04	0,31	60	0,45
01/01/2017	30/06/2017	4.054,56	0,28	51	0,38
01/07/2017	31/12/2017	7.926,73	0,55	98	0,74
01/01/2018	30/06/2018	8.433,34	0,58	98	0,74
01/07/2018	31/12/2018	28.486,18	1,97	303	2,29
01/01/2019	30/06/2019	6.514,49	0,45	76	0,57
01/07/2019	31/12/2019	5.098,17	0,35	64	0,48
01/01/2020	30/06/2020	4.671,67	0,32	60	0,45
01/07/2020	31/12/2020	6.862,72	0,47	83	0,62
01/01/2021	30/06/2021	6.181,42	0,42	81	0,61
01/07/2021	31/12/2021	12.832,79	0,89	163	1,23
01/01/2022	30/06/2022	11.370,33	0,78	126	0,95
01/07/2022	31/12/2022	18.522,13	1,28	202	1,52
01/01/2023	30/06/2023	22.783,11	1,58	234	1,77
01/07/2023	31/12/2023	60.110,16	4,17	604	4,56
01/01/2024	30/06/2024	12.773,03	0,88	162	1,22
01/07/2024	31/12/2024	12.742,18	0,88	141	1,06
01/01/2025	30/06/2025	16.759,87	1,16	196	1,48
01/07/2025	31/12/2025	18.820,27	1,3	197	1,49
01/01/2026	30/06/2026	30.531,88	2,11	327	2,47
01/07/2026	31/12/2026	35.691,83	2,47	384	2,9
01/01/2027	30/06/2027	25.244,99	1,75	244	1,84
01/07/2027	31/12/2027	46.215,22	3,2	422	3,19
01/01/2028	30/06/2028	42.098,97	2,92	394	2,98
01/07/2028	31/12/2028	94.212,29	6,53	838	6,33
01/01/2029	30/06/2029	21.335,94	1,48	202	1,52
01/07/2029	31/12/2029	14.161,37	0,98	143	1,08
01/01/2030	30/06/2030	22.478,62	1,56	231	1,74
01/07/2030	31/12/2030	25.850,93	1,79	267	2,01
01/01/2031	30/06/2031	49.328,51	3,42	520	3,93
01/07/2031	31/12/2031	75.966,50	5,27	754	5,7
01/01/2032	30/06/2032	68.841,14	4,77	578	4,37
01/07/2032	31/12/2032	109.671,58	7,61	868	6,56
01/01/2033	30/06/2033	128.276,96	8,9	963	7,28
01/07/2033	31/12/2033	299.207,16	20,76	2241	16,95
01/01/2034	30/06/2034	45.286,70	3,14	323	2,44
01/07/2034	31/12/2034	0,00	0	0	0
01/01/2035	30/06/2035	408,03	0,02	3	0,02
01/07/2035	31/12/2035	110,90	0	1	0
01/01/2036	22/12/2038	4.008,67	0,27	37	0,27
Totales:		1.440.849.097,33	100,00	13.220	100,00

Fecha vencimiento máxima: 22/12/2038
 Fecha vencimiento mínima: 27/01/2006

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL					
Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos		
	(miles de euros)	%	nº	%	
1,67 - 1,99	232,17	0,01	2	0,01	
2 - 2,49	1.182,04	0,08	7	0,05	
2,5 - 2,99	1.039.452,74	72,14	8.621	65,21	
3 - 3,49	348.497,49	24,18	3.771	28,52	
3,5 - 3,99	48.251,13	3,34	768	5,8	
4 - 4,49	1.159,44	0,08	16	0,12	
4,5 - 4,99	337,20	0,02	5	0,03	
5 - 5,49	475,63	0,03	6	0,04	
5,5 - 5,99	241,70	0,01	5	0,03	
6 - 6,49	882,75	0,06	16	0,12	
6,5 - 6,99	104,05	0	2	0,01	
7 - 7,25	32,71	0	1	0	
Totales:	1.440.849.097,33	100,00	13.220	100,00	

Tipo interés máximo: 7,25
 Tipo interés mínimo: 1,67
 Tipo interés ponderado: 2,89

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS					
Intervalo (euros)	Saldos vivos		Préstamos		
	(miles de euros)	%	nº	%	
59,47 - 5.999,99	27,56	0	11	0,08	
6.000,00 - 11.999,99	419,24	0,02	51	0,38	
12.000,00 - 17.999,99	492,27	0,03	32	0,24	
18.000,00 - 23.999,99	967,31	0,06	45	0,34	
24.000,00 - 29.999,99	2.381,31	0,16	87	0,65	
30.000,00 - 35.999,99	5.636,46	0,39	171	1,29	
36.000,00 - 41.999,99	10.359,97	0,71	264	1,99	
42.000,00 - 47.999,99	16.016,72	1,11	355	2,68	
48.000,00 - 53.999,99	22.991,14	1,59	451	3,41	
54.000,00 - 59.999,99	33.080,70	2,29	580	4,38	
60.000,00 - 65.999,99	39.548,37	2,74	628	4,75	
66.000,00 - 71.999,99	53.542,27	3,71	777	5,87	
72.000,00 - 77.999,99	59.063,31	4,09	787	5,95	
78.000,00 - 83.999,99	66.393,65	4,6	820	6,2	
84.000,00 - 89.999,99	69.094,88	4,79	794	6	
90.000,00 - 95.999,99	67.653,41	4,69	728	5,5	
96.000,00 - 2.141.335,12	993.180,46	68,93	6639	50,21	
Totales:	1.440.849.097,33	100,00	13.220	100,00	

Saldo vivo máximo: 2.141.335,12 euros
 Saldo vivo mínimo: 59,47 euros
 Saldo vivo medio: 108.990,09 euros

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

El importe de la emisión asciende a mil ochocientos setenta y cinco millones (1.875.000.000) de euros y está constituida por 18.750 Bonos, de cien mil (100.000) Euros de importe nominal cada uno, agrupados en cuatro Series: Serie A (17.184 Bonos e importe total de mil setecientos dieciocho millones cuatrocientos mil (1.718.400.000) euros, Serie B (534 Bonos e importe total de cincuenta y tres millones cuatrocientos mil (53.400.000) euros, Serie C (469 Bonos e importe total de cuarenta y seis millones novecientos mil (46.900.000) euros y Serie D (563 Bonos e importe total de cincuenta y seis millones trescientos mil (56.300.000) euros.

Las cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 15 de enero, abril, julio y de octubre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles, se detallan a continuación:

Pago de Fecha 15 de enero

Principal:	
Saldo anterior:	1.789.310.952,96 €
Amortizaciones:	75.836.600,64 €
Saldo Actual:	1.713.474.352,32 €
% sobre Saldo Inicial:	91,385299%

Amortización devengada no pagada: 0

Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	9.924.791,04 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	341.332,80 €
Intereses pagados BTH's Serie C:	324.275,98 €
Intereses pagados BTH's Serie D:	455.421,96 €
Intereses devengados no pagados:	0

Pago de Fecha 15 de julio

Principal:	
Saldo anterior:	1.649.344.351,68 €
Amortizaciones:	75.652.903,68 €
Saldo Actual:	1.573.691.448,00 €
% sobre Saldo Inicial:	83,930211%

Amortización devengada no pagada: 0

Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	8.746.484,16 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	329.088,18 €
Intereses pagados BTH's Serie C:	312.743,27 €
Intereses pagados BTH's Serie D:	439.466,54 €
Intereses devengados no pagados:	0

Pago de Fecha 15 de abril

Principal:	
Saldo anterior:	1.713.474.352,32 €
Amortizaciones:	64.130.000,64 €
Saldo Actual:	1.649.344.351,68 €
% sobre Saldo Inicial:	87,965032%

Amortización devengada no pagada: 0

Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	8.844.432,96 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	319.022,28 €
Intereses pagados BTH's Serie C:	303.119,39 €
Intereses pagados BTH's Serie D:	425.802,53 €
Intereses devengados no pagados:	0

Pago de Fecha 15 de octubre

Principal:	
Saldo anterior:	1.573.691.448,00 €
Amortizaciones:	60.008.933,76 €
Saldo Actual:	1.513.682.514,24 €
% sobre Saldo Inicial:	80,729734%

Amortización devengada no pagada: 0

Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	8.506.767,36 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	337.290,42 €
Intereses pagados BTH's Serie C:	320.725,65 €
Intereses pagados BTH's Serie D:	451.160,05 €
Intereses devengados no pagados:	0

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 4,20 años, la de los Bonos de la Serie B de 11,25 años, la de los Bonos de la Serie C de 11,25 años y la de los Bonos de la Serie D de 11,25 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 0,18% para los Bonos de la Serie A, del 0,30% para los Bonos de la Serie B, del 0,50% para los Bonos de la Serie C y del 0,95% para los Bonos de la Serie D 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
15/10/04-17/01/05	2,3280%	2,3484%	2,4480%	2,4706%
17/01/05-15/04/05	2,3240%	2,3443%	2,4440%	2,4665%
15/04/05-15/07/05	2,3180%	2,3382%	2,4380%	2,4604%
15/07/05-17/10/05	2,2990%	2,3189%	2,4190%	2,4410%
17/10/04-18/01/06	2,3650%	2,3861%	2,4850%	2,5083%

PERIODOS	BONOS SERIE C		BONOS SERIE D	
	Interés nominal	TAE	Interés nominal	TAE
15/10/04-17/01/05	2,6480%	2,6744%	3,0980%	3,1342%
17/01/05-15/04/05	2,6440%	2,6703%	3,0940%	3,1301%
15/04/05-15/07/05	2,6380%	2,6642%	3,0880%	3,1239%
15/07/05-17/10/05	2,6190%	2,6448%	3,0690%	3,1045%
17/10/05-18/01/06	2,6850%	2,7122%	3,1350%	3,1720%

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:	407.438.428,07 €
SALDO ANTERIOR A 1 DE ENERO DE 2005	82.402.700,92 €
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE DC'S:	275.951.807,28 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE DC'S:	46.576.362,95 €
2. INTERESES DE REINVERSIÓN	1.602.729,71 €
c) PRÉSTAMOS CONTENCIOSOS:	904.827,21 €
B.- APLICACIÓN:	407.438.428,07 €
1. GASTOS CORRIENTES:	436.257,92 €
2. INTERESES NETOS SWAP:	(2.020.434,94) €
3. INTERESES DE BTH'S SERIE A:	36.022.475,52 €
4. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	1.326.733,68 €
5. INTERESES DE BTH'S SERIE C:	1.260.864,29 €
6. INTERESES DE BTH'S SERIE D:	1.771.851,08 €
7. AMORTIZACIÓN DE BTH'S SERIE A:	275.628.438,72 €
8. INTERESES DEL PRÉSTAMO SUBORDINADO	847.823,52 €
9. AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO SUBORDINADO	291.303,69 €
10. COMISIONES A FAVOR DE SCH	10.250.340,44 €
11. DISPOSICIONES DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL	0,00 €
12. REMANENTE EN LA CUENTA DE TESORERÍA	81.622.774,15 €

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

1. SALDO INICIAL:	28.125.000 €
2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO:	0,00 €
3. SALDO ACTUAL:	28.125.000 €

b) REMANENTE EN TESORERÍA:

81.622.774,15 €

TOTAL (a + b) 109.747.774,15 €

Las CUENTAS ANUALES anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2004 (Memoria, Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias), así como el INFORME DE GESTION correspondiente, contenidas en los precedentes folios numerados correlativamente de la página 1 a 19 (ambas inclusive), han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. el día 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.

El Secretario
del Consejo de Administración
Dña. M^a José Olmedilla González

D. José Antonio Álvarez Álvarez

D. Marcelo Alejandro Castro

D. Ignacio Ortega Gavara

Dña. Ana Bolado Valle

D. Santos González Sánchez

D. Emilio Osuna Heredia

D. Fermín Colomé Graell

D. Eduardo García Arroyo

D. Francisco Pérez-Mansilla Flores

D. José Antonio Soler Ramos

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 19 (ambas inclusive), han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. el día 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.