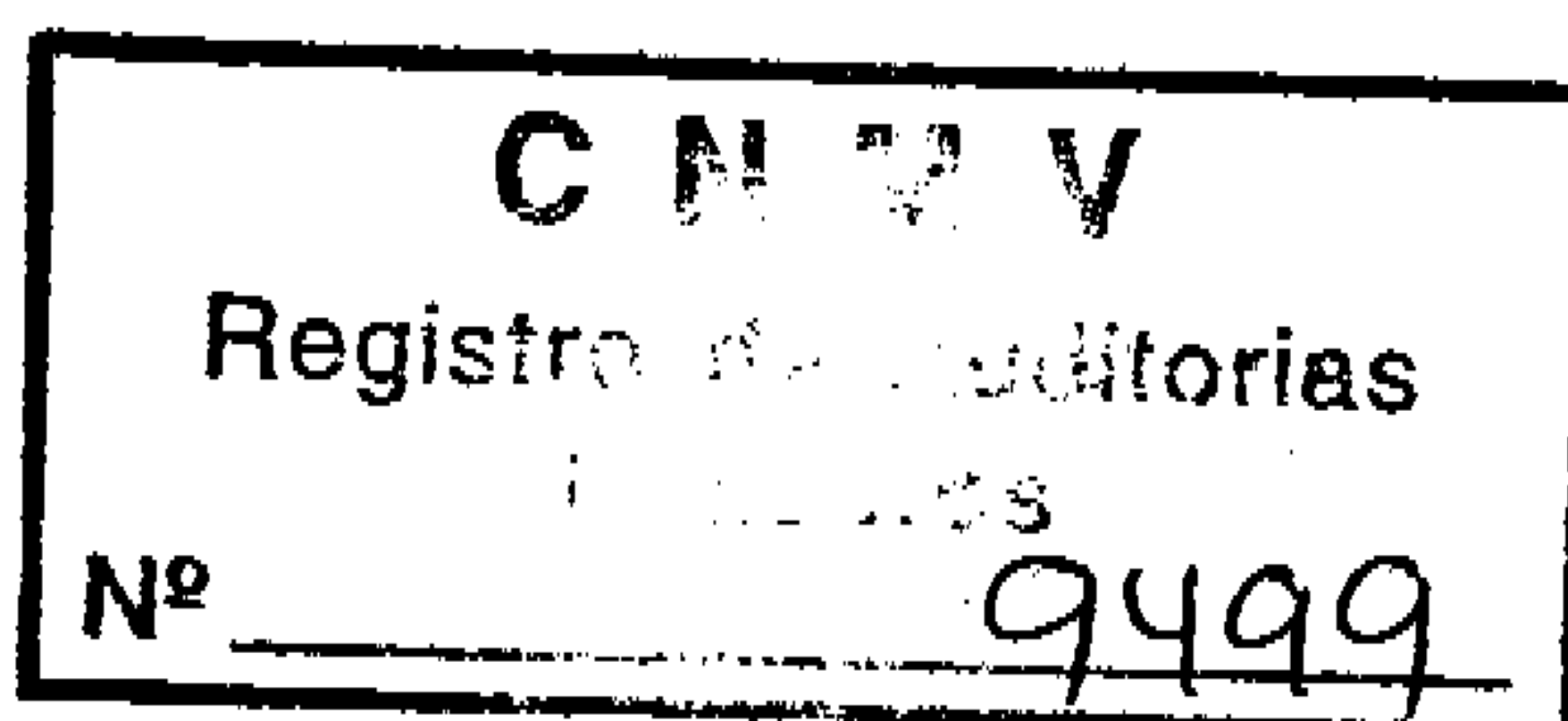


C N B V	
Registro de Auditorías Emisores	
Nº	<u>9499</u>

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 12

Cuentas Anuales e
Informe de Gestión correspondientes al
periodo comprendido entre el 30 de mayo
de 2005 (fecha de constitución del fondo) y
el 31 de diciembre de 2005, junto con el
Informe de Auditoría Independiente



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de
Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I.12, 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. 12, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2005 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al periodo comprendido entre el 30 de mayo de 2005 (fecha de constitución del fondo) y el 31 de diciembre de 2005, 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. 12, al 31 de diciembre de 2005 y de los resultados de sus operaciones durante el periodo comprendido entre el 30 de mayo y el 31 de diciembre de 2005, 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 30 de mayo y el 31 de diciembre de 2005 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

3 de abril de 2006



Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2006 Nº A1-005876
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. 12

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTE AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE MAYO DE 2005
(FECHA DE CONSTITUCIÓN DEL FONDO) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 (NOTAS 1.2 Y 3)

DEBE	Miles de Euros	HABER	Miles de Euros
GASTOS FINANCIEROS:		INGRESOS FINANCIEROS:	
Intereses de bonos de titulización (Nota 9)	11.821	Intereses de inmovilizaciones financieras (Nota 4)	20.838
Intereses del préstamo subordinado (Nota 8)	178	Intereses de demora	7
	12.000	Ingresos financieros	712
			21.557
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 6)	131		
GASTOS GENERALES (Nota 12)	4		
COMISIONES DEVENGADAS			
Comisión variable	9.296		
Comisión de administración y otras	128		
	9.422		
TOTAL DEBE	21.557	TOTAL HABER	21.557

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 12

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

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	643	PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 8)	10.913
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: Derechos de crédito derivados de préstamos (Nota 4)	785.894	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización (Nota 9)	780.803
OTROS CRÉDITOS (Nota 6)	2.487	HACIENDA PÚBLICA (Nota 12)	43
TESORERÍA (Nota 7)	22.411	OTRAS DEUDAS (Nota 10)	2.376
TOTAL ACTIVO	794.135	TOTAL PASIVO	794.135

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de este balance de situación

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 12

Memoria correspondiente al
periodo comprendido entre
el 30 de mayo y el 31 de diciembre de 2005

1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 12 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 30 de mayo de 2005, con el carácter de fondo cerrado, al amparo de lo previsto en la Ley 19/1992, la Ley del Mercado de Valores, y demás normativa aplicable. La función del Fondo consiste en la adquisición de derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios, instrumentados en participaciones hipotecarias, (en adelante, "los Derechos de Crédito") y en la emisión de tres series de bonos de titulización, por un importe total de 900 millones de euros – véase Nota 9. El desembolso de las participaciones hipotecarias, así como el de los bonos de titulización, se produjo el 2 de junio de 2005, 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 0,0225% 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 corresponde 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 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año) de 6.000 euros (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) hasta la fecha de pago en que tuviera lugar la amortización total de 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.

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. 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 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.

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 2 de junio de 2005 (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 titulación.

d) Impuesto sobre Sociedades

Dado que en el período comprendido entre el 30 mayo y el 31 de diciembre de 2005 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

4. Inmovilizaciones financieras

Los Derechos de Crédito que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió en virtud de la escritura de fecha 30 de mayo de 2005, integran Derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios por un importe inicial de 900.000.006,57 euros, instrumentados mediante participaciones hipotecarias suscritas por el Fondo, representando cada una de ellas una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos hipotecarios en los que tienen su origen. Todos los préstamos hipotecarios, base de las participaciones hipotecarias, tienen por objeto la financiación de adquisición o rehabilitación de vivienda.

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

	Miles de euros
	Préstamos Hipotecarios
Adquisiciones o adiciones a 30 de mayo de 2005	900.000
Amortización de principal	(5.499)
Amortización de principal de Derechos de Crédito vencidos y no cobrados	(89)
Amortizaciones anticipadas y otros	(125.718)
Saldo a 31 de diciembre de 2005	768.694

Las amortizaciones de principal de los derechos de crédito previstas para el ejercicio 2006 ascienden a 188.785 mil euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por los derechos de crédito durante el periodo comprendido entre el 30 de mayo y el 31 de diciembre de 2005 ha sido del 3,98%.

5. Gastos de establecimiento

El movimiento de su saldo se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Adiciones	674
Amortizaciones	(131)
Saldo a 31 de diciembre de 2005	543

6. Otros créditos

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	51
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	2.118
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado los Derechos de Crédito:	
Con antigüedad inferior a tres meses	313
Con antigüedad superior a tres meses	18
	331
Intereses vencidos:	
Con antigüedad superior a tres meses	(13)
	2.487

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

7. Tesorería

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

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banco Santander Central Hispano, S.A. garantiza que el saldo de su cuenta tendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo de interés de referencia Euribor para depósitos a tres meses. Este contrato queda supeditado a que la calificación de la deuda a corto plazo de Banco Santander Central Hispano, S.A. no descienda de la categoría A-1 según la agencia calificadora S&P Ratings Services, 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 la cuenta de tesorería en el periodo comprendido entre el 30 de mayo y el 31 de diciembre de 2005 ha sido del 2,31% anual.

8. Préstamo subordinado

Su saldo a 31 de diciembre de 2005 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 11.225.000 euros, destinado a:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulización.
2. Financiar parcialmente la adquisición de los derechos de crédito por el Fondo.
3. Cubrir una cantidad igual a la diferencia que se generará entre los intereses de los derechos de crédito que se cobrarán durante el primer periodo (desde la fecha de desembolso hasta la fecha de vencimiento de las cuatro primeras cuotas de los derechos de crédito) 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 10.350.000 euros (Nota 7).

Este Fondo de Reserva podrá decrecer trimestralmente en cada fecha de pago una vez alcance el 2,3% del saldo vivo de los derechos de crédito, permaneciendo constante por un importe del 0,4% y 0,7% del importe inicial de los derechos de crédito, en caso de que el saldo vivo de los derechos de crédito con morosidad igual o superior a 90 días sea inferior al 0,75% del saldo vivo de los mismos, ó cuando permanezcan entre el 0,75% y el 1,25%, respectivamente.

El tipo de interés nominal anual del préstamo subordinado es el tipo de interés que resulte de añadir un 0,55% 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, del importe total devengado (179 mil euros) se encontraban pendientes de pago 16 mil euros (véase Nota 10).

Este préstamo se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo y los gastos de emisión de bonos así como la parte destinada a cubrir el desfase temporal existente entre el Primer Periodo de Devengo de Interés, se irán amortizando trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos durante los tres primeros años desde la constitución del Fondo y la emisión de los bonos). No obstante lo anterior, la parte del préstamo destinada a cubrir el desfase temporal entre los intereses devengados por los derechos de crédito 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 los derechos de crédito, se amortizará en la fecha de pago posterior a la fecha de vencimiento final de dichos derechos, ó 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.

Durante el periodo comprendido entre el 30 de mayo y el 31 de diciembre de 2005, se han amortizado 312 mil euros de este préstamo.

9. Bonos de titulización

Su saldo recoge la emisión de bonos de titulización realizada el 30 de mayo de 2005, que está dividida en tres series: serie A, constituida por 8.672 bonos de 100.000 euros cada uno (867.200.000 euros), serie B, constituida por 90 bonos de 100.000 euros cada uno (9.000.000 euros) y serie C constituida por 238 bonos de 100.000 euros cada uno (23.800.000 euros). Las series B y C se encuentran postergadas en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A. Los bonos de las tres series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,15% en la serie A, del 0,27% en la serie B y del 0,60 % en la serie C al tipo Euribor a tres meses.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 15 de diciembre del 2039. 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. Cuando no se confirme la calificación provisional como definitiva de los bonos antes del Período de Suscripción.
3. Cuando por razón de una modificación en la normativa vigente o de la concurrencia de circunstancias excepcionales, se produjera, a juicio de la Sociedad Gestora, una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo.
4. 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.
5. Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los bonos o se prevea que se va a producir.

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 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 2% 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 2%, 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 2%.
3. En la fecha de pago en la que el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie C sea igual o mayor al 5,3% 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 las tres series A, B y C, de modo que la relación entre el saldo pendiente de pago de los bonos de las series B y el saldo pendiente de pago del total de los bonos de las tres series se mantenga en el 2% y la relación entre el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie C y el saldo pendiente de pago del total de los bonos de las tres series se mantenga en el 5,3%.

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

1. Que el saldo vivo a que asciendan los derechos de crédito con morosidad igual o superior a noventa días en la fecha de determinación anterior a la fecha de pago en curso sea igual o superior al 2% del saldo vivo de dichos derechos de crédito a esa fecha.
2. Que exista un déficit de amortización superior al 100% del importe de los bonos de la serie C.
3. Que el importe disponible del Fondo de Reserva fuese inferior al importe mínimo requerido.
4. Que el saldo vivo de los derechos de crédito pendientes de amortización sea inferior al 10% del saldo vivo inicial.

En cualquiera de los supuestos anteriores, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada a la amortización de los bonos de la serie A.

Durante el periodo comprendido entre el 30 de mayo y el 31 de diciembre de 2005, se han producido las siguientes amortizaciones de bonos de titulización:

	Miles de euros			
	Serie A	Serie B	Serie C	Total
Saldo a 30 de mayo de 2005	867.200	9.000	23.800	900.000
Amortización de 15 de septiembre de 2005	(69.410)	-	-	(69.410)
Amortización de 15 de diciembre de 2005	(49.787)	-	-	(49.787)
Saldo a 31 de diciembre de 2005	748.003	9.000	23.800	780.803

El interés medio de los bonos en el periodo comprendido entre el 30 de mayo y el 31 de diciembre de 2005 ha ascendido al 2,31% para la serie A, 2,43% para la serie B y 2,76% para la serie C.

Las entidades aseguradoras del tramo nacional de la emisión han sido Banco Santander Central Hispano, S.A., BNP Paribas y Banco Sabadell; y, las del tramo internacional, Banco Santander Central Hispano S.A., BNP Paribas y Dexia Banque Belgique. Dichas entidades han percibido una comisión de aseguramiento del 0,041% para la serie A y del 0,08%, para las series B y C, sobre el valor nominal de los bonos, por un importe total de 381.792 euros, que se recoge, neta de su amortización acumulada, en el capítulo "Gastos de Establecimiento" (véanse Notas 3-b y 5). Adicionalmente, la Sociedad Gestora devengó una comisión de estructuración de 100.000 euros, que fueron registrados, netos de su amortización acumulada, en el mismo capítulo.

10. Otras deudas

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de titulización	966
Préstamo subordinado (Nota 8)	16
	982
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (Nota 1)	1.353
Comisión de administración (Nota 1)	1
Otros acreedores	40
	1.394
	2.376

Dentro del epígrafe "Otros acreedores" se incluyen 28 mil euros correspondientes a cuentas por pagar de gastos de constitución del Fondo.

11. Gastos generales

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

12. Situación fiscal

El Fondo tiene sujetos a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación desde la fecha de su constitución.

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

Según se indica en la Nota 3-d, en el periodo comprendido entre el 30 de mayo y el 31 de diciembre de 2005 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 12

INFORME DE GESTIÓN correspondiente al Ejercicio Anual Terminado el 31 de diciembre de 2005

1.- DERECHOS DE CREDITO

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	7.886	7.056
Saldo pendiente de amortizar:	900.000.006,57 €	768.782.630,00 €
Importes unitarios préstamos vivos:	114.126,30 €	108.954,45 €
Tipo de interés:	3,93%	3,69%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	24,16%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	22,67%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	23,11%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	226.645,68 €	102.935,74 €	1.708,57 €
Deuda pendiente vencimiento:			768.693.505,51€
Deuda total:	226.645,68 €	102.935,74 €	768.695.214,08€

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	%
1/01/2006 - 30/06/2006	2.189,95	0,28	66	0,93
1/07/2006 - 31/12/2006	0,00	0	0	0
1/01/2007 - 30/06/2007	8,33	0	1	0,01
1/07/2007 - 31/12/2007	0,00	0	0	0
1/01/2008 - 30/06/2008	0,00	0	0	0
1/07/2008 - 31/12/2008	46,42	0	4	0,05
1/01/2009 - 30/06/2009	83,22	0,01	6	0,08
1/07/2009 - 31/12/2009	86,91	0,01	7	0,09
1/01/2010 - 30/06/2010	154,41	0,02	3	0,04
1/07/2010 - 31/12/2010	133,96	0,01	8	0,11
1/01/2011 - 30/06/2011	194,44	0,02	10	0,14
1/07/2011 - 31/12/2011	360,83	0,04	14	0,19
1/01/2012 - 30/06/2012	572,36	0,07	17	0,24
1/07/2012 - 31/12/2012	348,16	0,04	16	0,22
1/01/2013 - 30/06/2013	410,00	0,05	16	0,22
1/07/2013 - 31/12/2013	464,12	0,06	19	0,26
1/01/2014 - 30/06/2014	1.498,99	0,19	36	0,51
1/07/2014 - 31/12/2014	1.938,11	0,25	40	0,56
1/01/2015 - 30/06/2015	162,60	0,02	7	0,09
1/07/2015 - 31/12/2015	283,52	0,03	7	0,09
1/01/2016 - 30/06/2016	1.079,88	0,14	22	0,31
1/07/2016 - 31/12/2016	1.200,59	0,15	27	0,38
1/01/2017 - 30/06/2017	822,73	0,1	22	0,31
1/07/2017 - 31/12/2017	718,73	0,09	19	0,26
1/01/2018 - 30/06/2018	1.584,69	0,2	40	0,56
1/07/2018 - 31/12/2018	1.547,45	0,2	28	0,39
1/01/2019 - 30/06/2019	6.610,39	0,85	108	1,53
1/07/2019 - 31/12/2019	6.562,91	0,85	88	1,24
1/01/2020 - 30/06/2020	568,31	0,07	8	0,11
1/07/2020 - 31/12/2020	519,91	0,06	7	0,09
1/01/2021 - 30/06/2021	813,64	0,1	14	0,19
1/07/2021 - 31/12/2021	937,30	0,12	15	0,21
1/01/2022 - 30/06/2022	1.388,99	0,18	25	0,35
1/07/2022 - 31/12/2022	1.372,03	0,17	19	0,26
1/01/2023 - 30/06/2023	1.271,28	0,16	27	0,38
1/07/2023 - 31/12/2023	2.997,76	0,38	33	0,46
1/01/2024 - 30/06/2024	19.616,84	2,55	207	2,93
1/07/2024 - 31/12/2024	20.598,36	2,67	202	2,86
1/01/2025 - 30/06/2025	379,74	0,04	5	0,07
1/07/2025 - 31/12/2025	859,07	0,11	8	0,11
1/01/2026 - 30/06/2026	1.602,17	0,2	15	0,21
1/07/2026 - 31/12/2026	1.463,81	0,19	20	0,28
1/01/2027 - 30/06/2027	1.688,05	0,21	21	0,29
1/07/2027 - 31/12/2027	2.259,72	0,29	24	0,34
1/01/2028 - 30/06/2028	2.313,96	0,3	27	0,38
1/07/2028 - 31/12/2028	3.357,42	0,43	34	0,48
1/01/2029 - 30/06/2029	34.393,00	4,47	327	4,63
1/07/2029 - 31/12/2029	24.571,09	3,19	231	3,27
1/01/2030 - 30/06/2030	543,75	0,07	7	0,09
1/07/2030 - 31/12/2030	868,27	0,11	11	0,15
1/01/2031 - 30/06/2031	2.768,91	0,36	38	0,53
1/07/2031 - 31/12/2031	1.819,03	0,23	28	0,39



1/01/2032 - 30/06/2032	2.866,70	0,37	31	0,43
1/07/2032 - 31/12/2032	3.024,69	0,39	35	0,49
1/01/2033 - 30/06/2033	10.670,09	1,38	113	1,6
1/07/2033 - 31/12/2033	29.642,43	3,85	277	3,92
1/01/2034 - 30/06/2034	189.389,37	24,63	1634	23,15
1/07/2034 - 31/12/2034	169.420,18	22,03	1405	19,91
1/01/2035 - 30/06/2035	1.771,47	0,23	14	0,19
1/07/2035 - 31/12/2035	1.055,12	0,13	10	0,14
1/01/2036 - 30/06/2036	1.704,99	0,22	18	0,25
1/07/2036 - 31/12/2036	2.553,66	0,33	20	0,28
1/01/2037 - 30/06/2037	2.524,26	0,32	25	0,35
1/07/2037 - 31/12/2037	2.988,54	0,38	24	0,34
1/01/2038 - 30/06/2038	2.344,78	0,3	21	0,29
1/07/2038 - 31/12/2038	4.622,08	0,6	39	0,55
1/01/2039 - 30/06/2039	89.189,67	11,6	690	9,77
1/07/2039 - 30/10/2039	96.978,14	12,61	716	10,14
Totales:	768.782.630,00	100,00	7.056	100,00

Fecha vencimiento máxima:

30/10/2039

Fecha vencimiento mínima:

4/1/2006

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL

Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
2,50 - 2,99	617.040,36	80,26	5.590	79,22
3,00 - 3,49	80.128,99	10,42	755	10,70
3,50 - 3,99	59.255,58	7,7	584	8,27
4,00 - 4,49	7.634,28	0,99	73	1,03
4,50 - 4,99	4.620,10	0,6	51	0,72
5,00 - 5,49	48,82	0	1	0,01
5,50 - 5,99	0,00	0	0	0,00
6,00 - 6,49	0,00	0	0	0,00
6,50 - 6,99	0,00	0	0	0,00
7,00 - 7,49	0,00	0	0	0,00
7,50 - 7,99	0,00	0	0	0,00
8,00 - 8,49	0,00	0	0	0,00
8,50 - 8,99	36,04	0	1	0,01
9,00 - 9,49	0,00	0	0	0,00
9,50 - 9,99	0,00	0	0	0,00
10,00 - 10,49	0,00	0	0	0,00
10,50 - 10,99	0,00	0	0	0,00
11,00 - 11,49	18,42	0	1	0,01
11,50 - 11,99	617.040,36	80,26	5.590	79,22
12,00 - 12,00	80.128,99	10,42	755	10,70
Totales:	768.782.630,00	100,00	7.056	100,00

Tipo interés máximo: 12,00%

Tipo interés mínimo: 2,50%

Tipo interés ponderado: 3,69%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS

Intervalo (euros)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
905,27 - 15.025,29	1.107,22	0,14	155	2,19
15.025,29 - 30.050,59	7.043,05	0,91	308	4,36
30.050,59 - 45.075,89	16.213,85	2,1	430	6,09
45.075,89 - 60.101,19	29.640,52	3,85	556	7,87
60.101,19 - 75.126,49	52.080,45	6,77	765	10,84
75.126,49 - 90.151,79	70.973,77	9,23	856	12,13
90.151,79 - 105.177,09	74.008,56	9,62	757	10,72
105.177,09 - 120.202,39	74.762,24	9,72	663	9,39
120.202,39 - 135.227,69	73.464,63	9,55	576	8,16
135.227,69 - 150.252,99	70.948,87	9,22	496	7,02
150.252,99 - 165.278,29	56.036,62	7,28	356	5,04
165.278,29 - 180.303,59	48.592,70	6,32	281	3,98
180.303,59 - 195.328,89	43.888,24	5,7	234	3,31
195.328,89 - 210.354,19	34.846,26	4,53	172	2,43
210.354,19 - 225.379,49	25.306,44	3,29	116	1,64
225.379,49 - 240.404,79	19.958,95	2,59	86	1,21
240.404,79 - 358.794,27	69.910,19	9,09	249	3,52
Totales:	768.782.630,00	100,00	7.056	100,00
Saldo vivo máximo:	358.794,27	euros		
Saldo vivo mínimo:	905,27	euros		
Saldo vivo medio:	108.954,45	euros		

2.- BONOS DE TITULIZACION

El importe total de la emisión asciende a novecientos millones (900.000.000) de euros, se encuentra constituida por nueve mil (9.000) Bonos, de cien mil (100.000) euros de importe nominal cada uno, agrupados en tres Series: Serie A constituida por ocho mil seiscientos setenta y dos (8.672) Bonos, e importe nominal de ochocientos sesenta y siete millones doscientos mil (867.200.000) Euros, la Serie B constituida por noventa (90) Bonos, e importe nominal de nueve millones (9.000.000) Euros y la Serie C constituida por doscientos treinta y ocho (238) Bonos, e importe nominal de veintitrés millones ochocientos mil (23.800.000) Euros.

Las cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 15 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles, se detallan a continuación:

Pago de Fecha 15 de septiembre		Pago de Fecha 15 de diciembre	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	900.000.000,00 €	Saldo anterior	830.590.005,76 €
Amortizaciones:	69.409.994,24 €	Amortizaciones:	49.787.426,24 €
Saldo Actual:	830.590.005,76 €	Saldo Actual:	780.802.579,52 €
% sobre Saldo Inicial:	92,29%	% sobre Saldo Inicial:	86,76%
Amortización devengada no pagada:	0,00 €	Amortización devengada no pagada:	0,00 €
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	5.771.909,76 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	4.610.035,20 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	63.052,20 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	54.736,20 €
Intereses pagados BTH's Serie C:	189.645,54 €	Intereses pagados BTH's Serie C:	164.600,80 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €	Intereses devengados no pagados:	0,00 €

De acuerdo con el orden de prioridad de pagos del Fondo, no se ha destinado importe alguno durante el ejercicio 2005 a la amortización de los Bonos de la Serie B, ni a la amortización de los Bonos de la Serie C permaneciendo el saldo de estos Bonos en su importe inicial de 9.000.000 euros y 23.800.000 euros respectivamente.

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 3,15 años, de los Bonos de la Serie B de 4,85 años y de los Bonos de la Serie C de 4,85 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 0,15% para los Bonos de la Serie A, del 0,27% para los Bonos de la Serie B y del 0,60% para los Bonos de la Serie C, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Siendo de aplicación durante el ejercicio 2005 los siguientes tipos de interés:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
02/06/05-15/09/05	2,282%	2,3016%	2,402%	2,4237%
15/09/05-15/12/05	2,286%	2,3057%	2,406%	2,4278%
15/12/05-15/03/06	2,606%	2,6316%	2,726%	2,7540%

PERIODOS	BONOS SERIE C	
	INTERÉS NOMINAL	TAE
02/06/05-15/09/05	2,732%	2,7601%
15/09/05-15/12/05	2,736%	2,7642%
15/12/05-15/03/06	3,056%	3,0912%

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:	150.576.239,68 €
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE PH'S:	131.217.376,57 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE PH'S:	18.602.178,63 €
2. INTERESES DE REINVERSION:	556.149,45 €
c) PRESTAMO SUBORDINADO:	200.535,03 €
 B.- APLICACIÓN:	 150.576.239,68 €
1. GASTOS CORRIENTES:	104.989,49 €
2. INTERESES B.T.H.'S SERIE A:	10.381.944,96 €
3. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	117.788,40 €
4. INTERESES DE BTH'S SERIE C:	354.246,34 €
5. AMORTIZACIÓN DE BTH'S SERIE A:	119.197.420,48 €
6. INTERESES PRESTAMO SUBORDINADO:	163.527,98 €
7. AMORTIZACIÓN PRESTAMO SUBORDINADO:	311.999,52 €
8. COMISIONES A FAVOR DE UCI:	7.954.776,25 €
9. REMANENTE DE TESORERIA:	11.989.546,26 €

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

1. SALDO INICIAL:	10.350.000,00 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	0,00 €
3. SALDO ACTUAL:	10.350.000,00 €

b) REMANENTE EN TESORERIA: 11.989.546,26 €

c) RETENCION A CUENTA DEL IS: 43.318,47 €

d) RETENCION GASTOS EMISIÓN: 28.166,94 €

TOTAL (a + b +c+d) 22.411.031,67 €

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 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 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.