

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

Cuentas Anuales e
Informe de Gestión correspondientes al
ejercicio 2007, junto con el
Informe de Auditoría

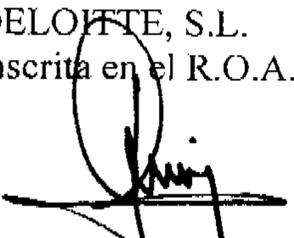


INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de
Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 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 2007 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 (Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.). 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 la 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, además de las cifras del ejercicio 2007, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2007. Con fecha de 25 de abril de 2007, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2006 en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2007 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 2007 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 adjunto del ejercicio 2007 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación del Fondo, la evolución de su negocio y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2007. 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, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692


Juan José Pérez Sáez

2 de abril de 2008

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2008 N° 01/08/02962

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

Cuentas Anuales e
Informe de Gestión correspondientes al
ejercicio 2007, junto con el
Informe de Auditoría

2007

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

BALANCES DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de Euros)

ACTIVO	2007	2006 (*)	PASIVO	2007	2006 (*)
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	95	319	PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 9)	10.464	10.688
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: Derechos de crédito derivados de préstamos (Nota 4)	499.824	603.504	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización (Nota 10)	502.998	610.947
INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 6)	-	-	HACIENDA PÚBLICA (Nota 13)	20	61
OTROS CRÉDITOS (Nota 7)	2.861	2.406	OTRAS DEUDAS (Nota 11)	3.424	2.225
TESORERÍA (Nota 8)	14.126	17.692			
TOTAL ACTIVO	516.906	623.921	TOTAL PASIVO	516.906	623.921

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2007.

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 12
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de euros)

DEBE	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006 (*)	HABER	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006 (*)
GASTOS FINANCIEROS:			INGRESOS FINANCIEROS:		
Intereses de bonos de titulización (Nota 10)	24.478	21.766	Intereses de inmobilizaciones financieras (Nota 4)	26.892	26.620
Intereses del préstamo subordinado (Nota 9)	507	380	Intereses de demora	30	19
	24.985	22.146	Ingresos financieros (Nota 8)	1.276	1.083
				28.198	27.722
PÉRDIDAS EN VENTA DE INMUEBLES ADJUDICADOS (Nota 6)	11	-	BENEFICIO EN VENTA DE INMUEBLES ADJUDICADOS (Nota 6)	4	-
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	224	224			
GASTOS GENERALES (Nota 12)	47	14			
COMISIONES DEVENGADAS:					
Comisión variable	2.785	5.155			
Comisión de administración y otras	150	183			
	2.935	5.338			
TOTAL DEBE	28.202	27.722	TOTAL HABER	28.202	27.722

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 15 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 2007.

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

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2007

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 inicial total de 900 millones de euros – véase Nota 10. 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", entidad integrada en el 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, 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, modificado posteriormente por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre. 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.

c) Comparación de la información

Los datos correspondientes al ejercicio 2006 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 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) 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.

d) Vencimiento de deudores y acreedores

Como se indica en la Nota 10, 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.

e) Impuesto sobre Sociedades

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Impuesto de Sociedades, modificado posteriormente por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre. La Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes del Impuesto sobre Sociedades, sobre la Renta de los no residentes y sobre el Patrimonio, establece entre otros aspectos, la reducción a lo largo de dos años del tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades que hasta el 31 de diciembre de 2007 se situaba en el 32,5% de forma que dicho tipo queda establecido en el 30% para los períodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2008.

Dado que en el ejercicio 2007 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 constitución 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
Saldo a 1 de enero de 2007	603.504
Amortización de principal	(8.470)
Amortización de principal de Derechos de Crédito vencidos y no cobrados	(85)
Amortizaciones anticipadas y otros	(95.125)
Saldo a 31 de diciembre de 2007	499.824

Las amortizaciones de principal de los derechos de crédito previstas para el ejercicio 2008 ascienden a 105.478 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por los derechos de crédito durante el ejercicio 2007 ha sido del 4,99%.

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 7).

De acuerdo con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora podrá liquidar de forma anticipada el Fondo en el caso de que el importe del saldo de las participaciones hipotecarias pendientes de amortización sea inferior a 90.000 miles de euros, equivalente al 10% del activo inicial del Fondo. De acuerdo con la estimación de amortizaciones previstas indicadas anteriormente, los administradores de la Sociedad Gestora estiman que no se procederá a la liquidación anticipada del Fondo en el ejercicio 2008.

5. Gastos de establecimiento

El movimiento de su saldo se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 1 de enero de 2007	319
Amortizaciones	(224)
Saldo a 31 de diciembre de 2007	95

6. Inmovilizaciones materiales

El movimiento de su saldo se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 1 de enero de 2007	-
Adiciones	71
Retiros (*)	(71)
Saldo a 31 de diciembre de 2007	-

(*) Los beneficios y las pérdidas en venta de inmuebles adjudicados durante el ejercicio 2007 ascendieron a 4 y 11 miles de euros, respectivamente y se incluyen en los epígrafes "Beneficios en venta de inmuebles adjudicados" y "Pérdidas en venta de inmuebles adjudicados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjuntas, respectivamente.

7. Otros créditos

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	67
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	2.015
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado los Derechos de Crédito:	
Con antigüedad inferior a tres meses	720
Con antigüedad superior a tres meses	260
	980
Intereses vencidos:	
Con antigüedad superior a tres meses	(201)
	2.861

Teniendo en cuenta la antigüedad de la deuda vencida, las características y garantías de los préstamos, así como la cobertura existente con el fondo de reserva constituido, los administradores de la Sociedad Gestora no consideran necesaria la constitución de un fondo adicional en concepto de provisiones para insolvencias.

8. Tesorería

Su saldo corresponde a una cuenta financiera abierta a nombre del Fondo en Banco Santander, S.A., por importe de 14.126 miles de euros, incluyéndose el fondo de reserva constituido por el Fondo (Nota 9).

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banco Santander, 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, 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 2007, la calificación crediticia de dicha entidad cumple lo indicado anteriormente.

La rentabilidad media de la cuenta corriente en el ejercicio 2007 ha sido del 4,11% anual.

9. Préstamo subordinado

Su saldo a 31 de diciembre de 2007 corresponde a un préstamo subordinado concedido (al 50% cada uno en su posición acreedora) por Banco Santander, 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. Al 31 de diciembre de 2007 el importe correspondiente al Fondo de Reserva ascendía a 10.350 miles de euros (véase Nota 8).

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 2007, del importe total devengado (507 miles de euros) se encontraban pendientes de pago 23 miles de euros (véase Nota 11).

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 ejercicio 2007 se han amortizado 224 miles de euros de este préstamo.

10. Bonos de titulización

Su saldo recoge el importe pendiente de amortización de 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.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los bonos de titulización mantienen la calificación crediticia otorgada en la fecha de constitución del Fondo, por parte de la Agencia de Calificación.

El movimiento que se ha producido en el saldo vivo de los bonos de titulización en el ejercicio 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Serie A	Serie B	Serie C	Total
Saldo a 1 de enero de 2007	578.147	9.000	23.800	610.947
Amortización de 15 de marzo de 2007	(30.851)	-	-	(30.851)
Amortización de 15 de junio de 2007	(33.763)	-	-	(33.763)
Amortización de 15 de septiembre de 2007	(24.447)	-	-	(24.447)
Amortización de 15 de diciembre de 2007	(18.888)	-	-	(18.888)
Saldos a 31 de diciembre de 2007	470.198	9.000	23.800	502.998

El interés medio de los bonos en el ejercicio 2007 ha ascendido al 4,26% para la serie A, 4,38% para la serie B y 4,71% para la serie C.

11. Otras deudas

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de titulización	1.074
Préstamo subordinado (Nota 9)	23
	1.097
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (Nota 1)	2.289
Comisión de administración (Nota 1)	1
Otros acreedores	37
	2.327
	3.424

12. Gastos generales

En su saldo se incluyen 4 miles de euros en concepto de servicios de auditoría de las cuentas anuales del Fondo.

13. Situación fiscal

El Fondo tiene sujetos a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación desde la fecha de su constitución. En opinión de los Administradores de la Sociedad Gestora la posibilidad de que se materialicen pasivos fiscales de los ejercicios sujetos a inspección es remota y, en cualquier caso la deuda tributaria que de ellos pudiese derivarse no afectaría significativamente a las cuentas anuales.

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 10) satisfechos en el último mes.

Según se indica en la Nota 3-e, en el ejercicio 2007 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 2007 y 2006:

	Miles de euros	
	2007	2006(*)
ORÍGENES:		
Bajas en inmovilizado material (Nota 6)	71	-
Amortización de gastos de establecimiento (Nota 5)	224	224
Amortización de derechos de crédito (Nota 4)	103.680	165.190
Otros créditos	-	81
Hacienda Pública	-	18
Otras Deudas	1.199	-
Tesorería	3.566	4.719
Total orígenes	108.740	170.232
APLICACIONES:		
Altas en inmovilizado material (Nota 6)	71	-
Amortización de préstamo subordinado (Nota 9)	224	225
Amortización de bonos de titulización (Nota 10)	107.949	169.856
Hacienda Pública	41	-
Otras deudas	-	151
Otros créditos	455	-
Total aplicaciones	108.740	170.232

(*)Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

15. Acontecimientos posteriores al cierre

Con fecha 20 de noviembre de 2007 se publicó el R.D. 1514/2007, por el que se aprueba el nuevo Plan General de Contabilidad que ha entrado en vigor el día 1 de enero de 2008 y cuya aplicación es obligatoria para los ejercicios iniciados a partir de su entrada en vigor.

El mencionado Real Decreto establece que las primeras cuentas anuales que se elaboren conforme a los criterios contenidos en el mismo se considerarán cuentas anuales iniciales y, por lo tanto, no recogerán cifras comparativas del ejercicio anterior, si bien se permite presentar información comparativa del ejercicio inmediato anterior siempre que la misma se adapte al nuevo Plan. Adicionalmente, el Plan contiene diversas disposiciones transitorias en las cuales se permiten distintas opciones en la aplicación, por primera vez, de la nueva norma contable, así como la adopción voluntaria de determinadas excepciones en dicho proceso de aplicación inicial.

La Sociedad Gestora del Fondo está llevando a cabo un plan de transición para su adaptación a la nueva normativa contable que incluye, entre otros aspectos, el análisis de las potenciales diferencias de criterios y normas contables, la determinación de si presentará o no información comparativa adaptada a la nueva normativa y por tanto, de la fecha del balance de apertura, la selección de los criterios y normas contables a aplicar en la transición y la evaluación de las necesarias modificaciones en los procedimientos y sistemas de información.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el plan mencionado anteriormente se encuentra en fase de ejecución sin que sea posible estimar en la actualidad de forma íntegra, fiable y con toda la información relevante los potenciales impactos de la transición.

Asimismo, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales no se ha producido ningún hecho significativo adicional digno de mención.

31

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

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2007

1.- DERECHOS DE CREDITO

<i>PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS</i>	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	7.886	4.903
Saldo pendiente de amortizar:	900.000.006,57 €	500.048.583,82 €
Importes unitarios préstamos vivos:	114.126,30 €	101.988,28 €
Tipo de interés:	3,93%	5,51%

<i>TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA</i>	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	13,49%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	15,62%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	18,94%

<i>MOROSIDAD ACTUAL</i>	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	401.868,92 €	419.051,68 €	159.992,76 €
Deuda pendiente vencimiento:			499.823.189,07 €
Deuda total:	401.868,92 €	419.051,68 €	499.983.181,83 €

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 2007 (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	%
16/09/2008 - 31/12/2008	12,42	0	4	0,08
1/01/2009 - 30/06/2009	22,52	0	4	0,08
1/07/2009 - 31/12/2009	42,00	0	7	0,14
1/01/2010 - 30/06/2010	23,01	0	3	0,06
1/07/2010 - 31/12/2010	72,81	0,01	7	0,14
1/01/2011 - 30/06/2011	135,46	0,02	10	0,2
1/07/2011 - 31/12/2011	185,53	0,03	12	0,24
1/01/2012 - 30/06/2012	140,11	0,02	11	0,22
1/07/2012 - 31/12/2012	196,79	0,03	13	0,26
1/01/2013 - 30/06/2013	196,00	0,03	12	0,24
1/07/2013 - 31/12/2013	317,89	0,06	16	0,32
1/01/2014 - 30/06/2014	874,70	0,17	25	0,5
1/07/2014 - 31/12/2014	983,77	0,19	28	0,57
1/01/2015 - 30/06/2015	210,33	0,04	13	0,26
1/07/2015 - 31/12/2015	226,74	0,04	10	0,2
1/01/2016 - 30/06/2016	426,36	0,08	14	0,28
1/07/2016 - 31/12/2016	436,92	0,08	14	0,28
1/01/2017 - 30/06/2017	377,59	0,07	16	0,32
1/07/2017 - 31/12/2017	258,16	0,05	14	0,28
1/01/2018 - 30/06/2018	1.131,78	0,22	32	0,65
1/07/2018 - 31/12/2018	1.125,70	0,22	24	0,48

1/01/2019 - 30/06/2019	4.260,15	0,85	84	1,71
1/07/2019 - 31/12/2019	3.664,45	0,73	66	1,34
1/01/2020 - 30/06/2020	416,22	0,08	9	0,18
1/07/2020 - 31/12/2020	492,82	0,09	8	0,16
1/01/2021 - 30/06/2021	489,73	0,09	9	0,18
1/07/2021 - 31/12/2021	419,96	0,08	8	0,16
1/01/2022 - 30/06/2022	784,55	0,15	15	0,3
1/07/2022 - 31/12/2022	936,73	0,18	14	0,28
1/01/2023 - 30/06/2023	687,61	0,13	17	0,34
1/07/2023 - 31/12/2023	1.491,26	0,29	22	0,44
1/01/2024 - 30/06/2024	12.376,36	2,47	145	2,95
1/07/2024 - 31/12/2024	12.340,49	2,46	135	2,75
1/01/2025 - 30/06/2025	469,09	0,09	8	0,16
1/07/2025 - 31/12/2025	575,89	0,11	7	0,14
1/01/2026 - 30/06/2026	1.217,31	0,24	10	0,2
1/07/2026 - 31/12/2026	1.196,77	0,23	16	0,32
1/01/2027 - 30/06/2027	1.043,62	0,2	12	0,24
1/07/2027 - 31/12/2027	1.465,21	0,29	15	0,3
1/01/2028 - 30/06/2028	1.430,49	0,28	19	0,38
1/07/2028 - 31/12/2028	2.320,48	0,46	25	0,5
1/01/2029 - 30/06/2029	21.906,97	4,38	231	4,71
1/07/2029 - 31/12/2029	16.823,99	3,36	172	3,5
1/01/2030 - 30/06/2030	785,90	0,15	12	0,24
1/07/2030 - 31/12/2030	1.075,58	0,21	17	0,34
1/01/2031 - 30/06/2031	1.865,83	0,37	28	0,57
1/07/2031 - 31/12/2031	1.154,11	0,23	19	0,38

1/01/2032 - 30/06/2032	1.300,47	0,26	17	0,34
1/07/2032 - 31/12/2032	1.860,12	0,37	24	0,48
1/01/2033 - 30/06/2033	6.864,79	1,37	75	1,52
1/07/2033 - 31/12/2033	16.337,18	3,26	169	3,44
1/01/2034 - 30/06/2034	118.093,60	23,61	1.089	22,21
1/07/2034 - 31/12/2034	107.899,21	21,57	968	19,74
1/01/2035 - 30/06/2035	936,03	0,18	7	0,14
1/07/2035 - 31/12/2035	1.022,02	0,2	10	0,2
1/01/2036 - 30/06/2036	1.010,36	0,2	10	0,2
1/07/2036 - 31/12/2036	1.787,36	0,35	14	0,28
1/01/2037 - 30/06/2037	1.996,94	0,39	20	0,4
1/07/2037 - 31/12/2037	1.614,03	0,32	15	0,3
1/01/2038 - 30/06/2038	1.961,47	0,39	17	0,34
1/07/2038 - 31/12/2038	3.287,15	0,65	29	0,59
1/01/2039 - 30/06/2039	65.526,80	13,1	509	10,38
1/07/2039 - 30/10/2039	69.462,62	13,89	518	10,56
Totales:	500.048.583,82	100,00	4.903	100,00

Fecha vencimiento máxima: 30/10/2039

Fecha vencimiento mínima: 16/09/2008

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL				
Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
3,07 - 3,49	272,90	0,05	6	0,12
3,50 - 3,99	318,63	0,06	5	0,1
4,00 - 4,49	3.151,45	0,63	26	0,53

4,50 - 4,99	43.741,88	8,74	401	8,17
5,00 - 5,49	182.968,80	36,59	1.779	36,28
5,50 - 5,99	204.673,77	40,93	2.013	41,05
6,00 - 6,49	59.510,25	11,9	618	12,6
6,50 - 6,99	4.552,86	0,91	45	0,91
7,00 - 7,49	827,62	0,16	9	0,18
7,50 - 7,99	0,00	0	0	0
8,00 - 8,49	0,00	0	0	0
8,50 - 8,99	0,00	0	0	0
9,00 - 9,49	0,00	0	0	0
9,50 - 9,75	30,37	0	1	0,02
Totales:	500.048.583,82	100,00	4.903	100,00

Tipo interés máximo: 9,75%

Tipo interés mínimo: 3,07%

Tipo interés ponderado: 5,51%

PRINCIPAL PENDIENTE DE LOS PRÉSTAMOS					
Intervalo		Principal pendiente		Préstamos	
(euros)		(miles de euros salvo el total, en euros)		nº	%
Desde	Hasta		%		
610	12.000	669,86	0,13	112	2,28
12.000	24.000	3.271,95	0,65	180	3,67
24.000	36.000	7.129,69	1,42	235	4,79
36.000	48.000	11.123,12	2,22	263	5,36
48.000	60.000	18.978,97	3,79	348	7,09
60.000	72.000	31.529,15	6,3	476	9,7
72.000	84.000	34.707,97	6,94	444	9,05

84.000	96.000	42.037,53	8,4	469	9,56
96.000	108.000	43.177,46	8,63	424	8,64
108.000	120.000	38.821,36	7,76	340	6,93
120.000	132.000	40.887,91	8,17	325	6,62
132.000	144.000	37.895,68	7,57	275	5,6
144.000	156.000	35.245,06	7,04	236	4,81
156.000	168.000	26.012,59	5,2	161	3,28
168.000	180.000	23.436,81	4,68	135	2,75
180.000	192.000	24.255,35	4,85	131	2,67
192.000	204.000	17.955,52	3,59	91	1,85
204.000	216.000	11.139,55	2,22	53	1,08
216.000	228.000	10.186,35	2,03	46	0,93
228.000	240.000	11.416,95	2,28	49	0,99
240.000	252.000	8.833,48	1,76	36	0,73
252.000	264.000	4.874,48	0,97	19	0,38
264.000	276.000	2.686,06	0,53	10	0,2
276.000	288.000	2.245,70	0,44	8	0,16
288.000	300.000	3.526,04	0,7	12	0,24
300.000	355.000	8.003,88	1,6	25	0,5
Totales :		500.048.583,82 €	100%	4.903	100%

Saldo vivo máximo: 355.000

Saldo vivo mínimo: 609,50

Saldo vivo medio: 101.988,28

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 marzo		Pago de Fecha 15 de junio	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	610.946.630,40 €	Saldo anterior	580.095.730,24 €
Amortizaciones:	30.850.900,16 €	Amortizaciones:	33.762.610,88 €
Saldo Actual:	580.095.730,24 €	Saldo Actual:	546.333.119,36 €
% sobre Saldo Inicial:	64,46%	% sobre Saldo Inicial:	60,70%
Amortización devengada no pagada:	0,00 €	Amortización devengada no pagada:	0,00 €
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	5.527.099,20 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	5.649.114,24 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	88.740,00 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	95.657,40 €
Intereses pagados BTH's Serie C:	254.303,00 €	Intereses pagados BTH's Serie C:	273.031,22 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €	Intereses devengados no pagados:	0,00 €

Pago de Fecha 17 de septiembre		Pago de Fecha 17 de diciembre	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	546.333.119,36 €	Saldo anterior	521.886.577,92 €
Amortizaciones:	24.446.541,44 €	Amortizaciones:	18.888.569,92 €
Saldo Actual:	521.886.577,92 €	Saldo Actual:	502.998.008,00 €
% sobre Saldo Inicial:	57,99%	% sobre Saldo Inicial:	55,89%
Amortización devengada no pagada:	0,00 €	Amortización devengada no pagada:	0,00 €
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	5.759.161,92 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	6.033.197,12 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	103.752,90 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	113.750,10 €
Intereses pagados BTH's Serie C:	294.874,86 €	Intereses pagados BTH's Serie C:	320.659,78 €
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 2007 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 3,53 años, de los Bonos de la Serie B de 3,94 años y de los Bonos de la Serie C de 3,94 años.

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a EURIBOR a tres meses, más un margen del 0,15% 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 2007 los siguientes tipos de interés:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
15/12/06-15/03/07	3,824%	3,8792%	3,944%	4,0027%
15/03/07-15/06/07	4,039%	4,1006%	4,159%	4,2243%
15/06/07-17/09/07	4,295%	4,3641%	4,415%	4,4886%
17/09/07-17/12/07	4,880%	4,9700%	5,000%	5,0945%
17/12/07-17/03/08	5,098%	5,1963%	5,218%	5,3210%

PERIODOS	BONOS SERIE C	
	INTERÉS NOMINAL	TAE
15/12/06-15/03/07	4,274%	4,3430%
15/03/07-15/06/07	4,489%	4,5651%
15/06/07-17/09/07	4,745%	4,8301%
17/09/07-17/12/07	5,330%	5,4375%
17/12/07-17/03/08	5,548%	5,6645%

ci

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

Periodo: 1 de enero a 31 de diciembre de 2007

A.- ORIGEN: 138.680.273,40 €

Saldo anterior a 1 de enero de 2007 7.252.360,44 €

a) PRINCIPAL COBRADO:

1. AMORTIZACIÓN DE DC'S: 103.523.806,81 €

2. ADJUDICACIONES DE DC'S: 74.880,00 €

b) INTERESES COBRADOS:

1. INTERESES DE PH'S: 26.640.909,15 €

2. INTERESES DE REINVERSION: 1.188.317,00 €

B.- APLICACIÓN: 138.680.273,40 €

1. GASTOS CORRIENTES: 186.027,80 €

2. INTERESES B.T.H.'S SERIE A:	22.968.572,48 €
3. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	401.900,40 €
4. INTERESES DE BTH'S SERIE C:	1.142.868,86 €
5. AMORTIZACIÓN DE BTH'S SERIE A:	107.948.622,40 €
6. INTERESES PRESTAMO SUBORDINADO:	503.552,88 €
7. AMORTIZACIÓN PRESTAMO SUBORDINADO:	224.614,42 €
8. COMISIONES A FAVOR DE UCI:	1.575.066,25 €
9. REMANENTE DE TESORERIA:	3.729.047,91 €

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 €

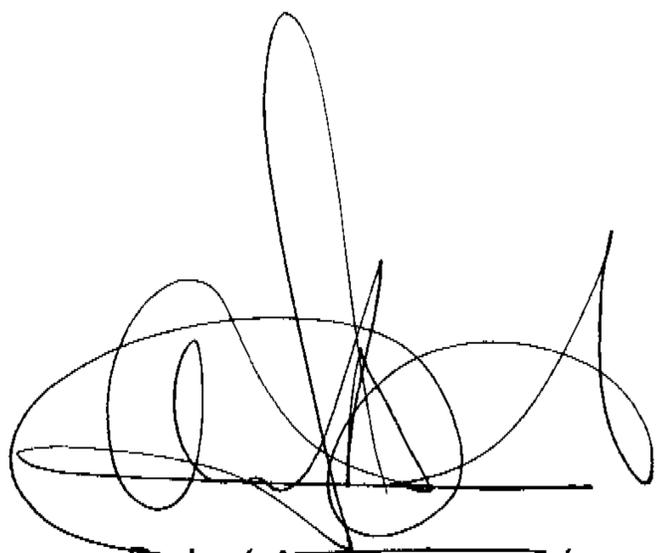
b) REMANENTE EN TESORERIA: 3.729.047,91 €

c) RETENCION A CUENTA DEL IS: 18.864,99 €

d) RETENCION GASTOS EMISIÓN: 28.166,94 €

TOTAL (a + b + c + d) 14.126.079,84 €

Las CUENTAS ANUALES anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2007 (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 23 (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 31 de marzo de 2008, con vistas a su verificación por los auditores, firmando todos y cada uno de los señores consejeros, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, la presente diligencia de la que doy fe cómo Secretario del Consejo.



D. José Antonio Álvarez Álvarez

~~D. Ignacio Ortega Gavara~~

~~D. Santos González Sánchez~~

D. Fermín Colomé Graell

D. Enrique Silva Bravo

El Secretario 

del Consejo de Administración

Dña. M^a José Olmedilla González

~~D. Marcelo Alejandro Castro~~

~~Dña. Ana Bolado Valle~~

~~D. Jesús Cepeda Caro~~

~~D. Juan Andrés Yanes Luciani~~

D. José Antonio Soler Ramos