



Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 11

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2008,
junto con el Informe de Auditoría

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 11,
por encargo de Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

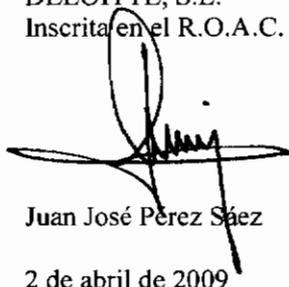
Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 11 que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria (véase Nota 2) correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad 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 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.

Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2008 son las primeras que los Administradores de la Sociedad Gestora formulan aplicando la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. En este sentido, se ha considerado el contenido de la Norma Transitoria Segunda que contempla determinadas excepciones a la aplicación de la nueva normativa contable en la formulación de las citadas cuentas anuales del ejercicio 2008 (véase Nota 2-d), así como el hecho de que la Norma Transitoria Tercera de la citada Circular considere las citadas cuentas anuales del ejercicio 2008 como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas con las del ejercicio anterior. En la Nota 2-e de la memoria adjunta "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables" se presentan el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007, que fueron formuladas aplicando la normativa vigente en dicho ejercicio. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 2 de abril de 2008, emitimos nuestro Informe de Auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2007, formuladas de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 11 al 31 de diciembre de 2008 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 en la normativa española que resultan de aplicación.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2008 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 2008. 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 2009





Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 11

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2008

Cif

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, U.C.I. 11

BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2008

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: (Nota 4) Derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios Derechos de crédito derivados de préstamos personales	319.465 15.545 335.010	PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 7) EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización (Nota 8) HACIENDA PÚBLICA (Nota 12)	12.751 333.970 14
OTROS CRÉDITOS (Nota 5) TESORERÍA (Nota 6)	2.329 13.774	OTRAS DEUDAS (Nota 9) TOTAL PASIVO	4.378 351.113
TOTAL ACTIVO	351.113		351.113

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de este balance de situación.

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, U.C.I. 11

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 (NOTAS 1, 2 Y 3)

DEBE	Miles de Euros	HABER	Miles de Euros
GASTOS FINANCIEROS:		INGRESOS FINANCIEROS:	
Intereses de bonos de titulación (Nota 8)	17.951	Intereses de inmovilizaciones financieras (Nota 4)	20.081
Intereses del préstamo subordinado (Nota 7)	700	Intereses de demora	34
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 10)	93	Ingresos financieros (Nota 6)	1.122
	18.744	Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 10)	209
			21.446
GASTOS GENERALES (Nota 11)	89	BENEFICIO EN VENTA DE INMUEBLES ADJUDICADOS	37
COMISIONES DEVENGADAS:			
Comisión variable	2.533		
Comisión de administración y otras	117		
	2.650		
TOTAL DEBE	21.483	TOTAL HABER	21.483

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias .

Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 11

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2008

1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 11 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 17 de noviembre 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 adquisición de derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios, instrumentados en participaciones hipotecarias y en certificados de transmisión hipotecaria, y derechos de crédito derivados de préstamos personales (en adelante, "los Derechos de Crédito") y en emisión de tres series de bonos de titulización, por un importe total de 850 millones de euros – véase Nota 8. El desembolso de los derechos de crédito, así como el de los bonos de titulización, se produjo el 22 de noviembre 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", entidad integrada en el Grupo Santander). La comisión de administración que se paga a la Sociedad Gestora se calcula como el 0,026% del valor de los bonos de titulización pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos.

La gestión y administración de los Derechos de Crédito corresponden a la sociedad emisora de los mismos, Unión de Créditos Inmobiliarios, Establecimiento Financiero de Crédito, S.A. (en adelante, UCI), obteniendo por dicha gestión una contraprestación trimestral de 6.000 euros (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) en cada fecha de pago de intereses de los bonos y una cantidad variable, que se devengará trimestralmente igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo para cada periodo. En caso de que dicho margen de intermediación fuese negativo, se repercutiría de acuerdo a lo indicado en la Nota 3-e. UCI no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos.

La entidad depositaria de las participaciones hipotecarias y de los certificados de transmisión de hipoteca es Banco Santander, S.A. UCI actuará como depositario de las escrituras de formalización de los préstamos hipotecarios y de las pólizas de formalización de los préstamos personales.

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, los certificados de transmisión hipotecaria u otros 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 los formatos y criterios de valoración establecidos en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Fondo y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio. Tal y como establece la Norma Transitoria Tercera de dicha Circular, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 podrán ser presentadas con el mismo formato que el empleado en el ejercicio anterior, posibilidad por la que ha optado la Sociedad Gestora del Fondo.

Las cuentas anuales del Fondo, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas de dicha Sociedad Gestora. No obstante, se estima que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios.

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) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Nueva normativa

Las cuentas anuales del Fondo correspondientes al ejercicio 2008 han sido formuladas de acuerdo con lo establecido en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores que implica la aplicación de los criterios contenidos en la misma desde el 1 de enero de 2008, con las excepciones previstas en la Norma Transitoria Segunda e indicadas más adelante. Esta normativa supone, con respecto a la que se encontraba en vigor al tiempo de formularse las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2007 (Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad), cambios en políticas contables, criterios de valoración y forma de presentación de los estados financieros, así como la incorporación de dos nuevos estados financieros (estado de flujos de efectivo y el estado de ingresos y gastos reconocidos). No obstante lo anterior, tal y como establece la Norma Transitoria Segunda de la mencionada Circular, en relación con las normas que regulan el contenido de las cuentas anuales y las normas relativas a gastos de constitución, instrumentos financieros, deterioro de valor de los activos financieros, garantías financieras y coberturas contables, se aplicarán por primera vez en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2009.

Los principales cambios se refieren al saneamiento de los gastos de constitución, al registro en el activo o en el pasivo, en su caso, del valor razonable de los derivados utilizados por el Fondo, a la valoración de los activos y pasivos financieros del Fondo, a excepción de los derivados, a su coste amortizado y al registro del deterioro que, en su caso, se desprenda de la valoración de los activos financieros del Fondo.

Las cuentas anuales del ejercicio 2008 han sido elaboradas conforme a los criterios de valoración y presentación establecidos en la normativa mencionada con anterioridad, y no difieren significativamente de los que se han venido utilizando en ejercicios anteriores. Por tanto, al no existir diferencias entre el balance de apertura y el anterior, las presentes cuentas anuales no incluyen conciliación entre dichos balances.

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 diferencias de criterios y normas contables 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.

e) Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio y a los efectos derivados del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, de acuerdo con lo dispuesto en la Norma Transitoria Tercera de la Circular 2/2009, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 se consideran cuentas anuales iniciales, por lo que no reflejan cifras comparativas con las del ejercicio 2007 en cada una de las partidas del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como establece la Norma Transitoria Tercera de la Circular 2/2009, a continuación se incluyen el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2007, que fueron elaboradas conforme a los principios y normas contables entonces vigentes (Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad) y que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Gestora del Fondo:

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	-	PRESTAMO SUBORDINADO	12.751
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: Derechos de crédito derivados de préstamos	371.888	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulación	374.085
OTROS CRÉDITOS	2.180	HACIENDA PÚBLICA	17
TESORERÍA	16.545	OTRAS DEUDAS	3.740
TOTAL ACTIVO	390.593	TOTAL PASIVO	390.593

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**

DEBE	Miles de Euros	HABER	Miles de Euros
GASTOS FINANCIEROS: Intereses de bonos de titulación	18.551	INGRESOS FINANCIEROS: Intereses de Inmovilizaciones financieras	20.789
Intereses del préstamo subordinado	621	Intereses de demora	27
Intereses de contrato de permuta financiera de intereses	649	Ingresos financieros	1.313
	19.821	Intereses de contrato de permuta financiera de intereses	1.201
			23.330
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	168		
GASTOS GENERALES	129		
COMISIONES DEVENGADAS: Comisión variable	3.078		
Comisión de administración y otras	134		
	3.212		
TOTAL DEBE	23.330	TOTAL HABER	23.330

f) Corrección de errores

En la elaboración de estas cuentas anuales del ejercicio 2008 no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007.

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 y los certificados de transmisión hipotecaria con cuotas vencidas y no pagadas con antigüedad superior a tres meses se reconocen como ingreso en el momento de su cobro.

b) Vencimiento de deudores y acreedores

Como se indica en la Nota 8, 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.

c) 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, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, que establece el tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades en el 30%.

Dado que en el ejercicio 2008, se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades (véase Nota 12).

d) Permuta financiera de intereses

El Fondo utiliza estos instrumentos en operaciones de cobertura de sus posiciones patrimoniales, con el fin de cubrir, básicamente, el riesgo de tipo de interés.

El Fondo registra estas operaciones en función del resultado neto de cada liquidación efectuada. Los resultados netos, negativos o positivos, de cada liquidación se cargan o se abonan, en el epígrafe "Intereses de contratos de permuta financiera de intereses" del capítulo "Gastos Financieros" o "Ingresos Financieros", respectivamente, registrándose el importe neto pendiente de cobro o pago, según su signo, en el epígrafe "Otros Créditos" u "Otras Deudas".

e) Comisión variable

La retribución variable como consecuencia de la intermediación financiera se determina como la diferencia entre los ingresos y los gastos devengados, que incluyen, entre otros, cualquier rendimiento o retribución, distinto de esta comisión variable a percibir por el cedente, u otro beneficiario, de acuerdo con la documentación constitutiva del Fondo, devengada en el periodo. Se exceptúan de dicha diferencia la propia comisión variable y el gasto por impuesto sobre beneficios.

Cuando la diferencia obtenida conforme al párrafo anterior sea negativa, dicha diferencia se repercute a los pasivos emitidos por el Fondo a través de la cuenta correctora de pasivo "Ajustes a pasivo según orden de prelación de pagos" del pasivo del balance de situación, registrándose un ingreso en el epígrafe "Ingresos por ajustes a pasivo según el orden de prelación de pagos" de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 1). Dicha repercusión se realiza comenzando por la cuenta de periodificación de la comisión variable, devengada y no liquidada en periodos anteriores, y continuando por el pasivo más subordinado, teniendo en cuenta el orden inverso de prelación de pagos establecido contractualmente para cada fecha de pago.

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 17 de noviembre de 2004, integran:

1. Derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios por un importe inicial de 739.653.255,83 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.

2. Derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios por importe inicial de 65.573.920 euros, instrumentados mediante certificados de transmisión de hipoteca suscritos por el Fondo, cuyo saldo nominal pendiente excede, a la fecha de emisión de los certificados de transmisión de hipoteca, del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente préstamo hipotecario. El saldo nominal pendiente de estos préstamos hipotecarios en ningún caso excede del 100% del valor de tasación de las fincas hipotecadas.
3. Derechos de crédito derivados de préstamos personales por importe inicial de 44.772.981,1 euros, cuya finalidad es financiar la parte que exceda del 80% de valor de tasación de las viviendas hipotecadas, siendo, en consecuencia, complementarios a los préstamos hipotecarios y, por tanto, formalizados en la misma fecha.

El movimiento de su saldo se muestra a continuación:

	Miles de Euros		
	Préstamos Hipotecarios	Préstamos Personales	Total
Saldo a 1 de enero de 2008	356.238	15.630	371.868
Amortización de principal de Derechos de Crédito	(6.830)	(235)	(7.064)
Amortización de principal de Derechos de Crédito vencidos y no cobrados	(96)	-	(96)
Amortizaciones anticipadas y otros	(27.732)	(1.966)	(29.698)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	319.465	15.545	335.010

Las amortizaciones de principal de los derechos de crédito previstas para el ejercicio 2009 ascienden a 69.331 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por los derechos de crédito durante el ejercicio 2008 ha sido del 5,87%.

El saldo de este epígrafe incluye préstamos en situación contenciosa por importe de 2.234 miles de euros. Las cuotas vencidas y no cobradas de dichos préstamos se registran en el saldo del epígrafe "Otros créditos" del balance de situación (véase Nota 5).

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 los derechos de crédito pendientes de amortización sea inferior a 85.000 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 2009.

5. Otros créditos

La composición de su saldo es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	36
Intereses devengados no vencidos de los préstamos hipotecarios	1.412
Intereses devengados no vencidos de préstamos personales	69
Cuotas vencidas y no cobradas de Derechos de Crédito derivados de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias:	
Con antigüedad inferior a tres meses	667
Con antigüedad superior a tres meses	478
	1.145
Cuotas vencidas y no cobradas de Derechos de Crédito derivados de préstamos personales:	
Con antigüedad inferior a tres meses	11
Con antigüedad superior a tres meses	19
	30
Intereses vencidos de los préstamos hipotecarios:	
Con antigüedad superior a tres meses	(352)
Intereses vencidos de los préstamos personales:	
Con antigüedad superior a tres meses	(11)
	2.329

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 para cubrir posibles deterioros.

6. Tesorería

Su saldo corresponde a una cuenta financiera abierta a nombre del Fondo en Banco Santander, S.A., incluyéndose el fondo de reserva constituido por el Fondo (Nota 7).

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 2008, la calificación crediticia de dicha entidad cumple lo indicado anteriormente.

La rentabilidad media de la cuenta corriente en el ejercicio 2008 ha sido del 4,72% anual.

7. Préstamo subordinado

Su saldo a 31 de diciembre de 2008 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 13.625.000 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 12.750.000 euros. Este Fondo de Reserva podrá decrecer trimestralmente en cada fecha de pago una vez alcance el 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. Al 31 de diciembre de 2008 el importe correspondiente al Fondo de Reserva ascendía a 12.750 miles de euros (véase Nota 6).

El tipo de interés nominal anual del préstamo subordinado es el tipo de interés que resulte de añadir un 0,60% al Euribor a tres meses durante el trimestre anterior a cada fecha de pago. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente. A 31 de diciembre de 2008, del importe total devengado (700 miles de euros) se encontraba pendiente de pago 24 miles de euros (véase Nota 9).

Este préstamo se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo y los gastos de emisión de bonos así como la parte destinada a cubrir el desfase temporal existente entre el primer periodo de devengo de intereses de los derechos de crédito y los intereses de los bonos a pagar en la primera fecha de pago, se irán amortizando trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos). La parte del préstamo destinada a cubrir el desfase temporal entre los intereses devengados por 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 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.

En el ejercicio 2008, el Fondo no ha amortizado importe alguno de este préstamo.

8. Bonos de titulización

Su saldo recoge el importe pendiente de amortizar de la emisión de bonos de titulización realizada el 17 de noviembre de 2004, que está dividida en tres series: serie A, constituida por 8.211 bonos de 100.000 euros cada uno (821.100.000 euros), serie B, constituida por 60 bonos de 100.000 euros cada uno (6.000.000 euros) y serie C constituida por 229 bonos de 100.000 euros cada uno (22.900.000 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 0,14% en la serie A, del 0,33% en la serie B y del 0,75 % en la serie C al tipo Euribor a tres meses.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 15 de septiembre del 2041. No obstante, la Sociedad Gestora podrá proceder a liquidar de forma anticipada el Fondo y, con ello, los bonos, entre otros, 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.

Con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de las participaciones hipotecarias titulizados coincidan con aquéllos de los bonos emitidos por el Fondo, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles a la amortización de bonos, de conformidad con las siguientes reglas:

1. Hasta la primera fecha de pago (excluida) en la que el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B sea igual o mayor al 1,4% 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 1,4%, 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 1,4%.
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 5,4% 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 series A y B, de modo que la relación entre los saldos pendientes de pago de los bonos de las series B y C sean, en todo caso, un 1,4% y 5,4% del total de la emisión, respectivamente.

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 dos 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 requerido.
4. Que el saldo vivo de los derechos de crédito pendientes de amortización sea inferior al 10% del saldo vivo inicial.

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

Durante el ejercicio 2008 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los bonos de titulización no han sufrido modificaciones en la calificación crediticia otorgada 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 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Serie A	Serie B	Serie C	Total
Saldos al 1 de enero de 2008	345.185	6.000	22.900	374.085
Amortización del 17 de marzo de 2008	(12.131)	-	-	(12.131)
Amortización del 15 de junio de 2008	(13.773)	-	-	(13.773)
Amortización del 15 de septiembre de 2008	(6.547)	-	-	(6.547)
Amortización del 17 de diciembre de 2008	(7.664)	-	-	(7.664)
Saldos a 31 de diciembre de 2008	305.070	6.000	22.900	333.970

El interés medio de los bonos durante el ejercicio 2008 ha sido el siguiente: del 4,55% para la serie A; del 4,74% para la serie B y del 5,16% para la serie C.

9. Otras deudas

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de titulación	554
Préstamo subordinado (Nota 7)	24
	578
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (*)	3.791
Comisión de administración	1
Otros acreedores	8
	3.800
	4.378

(*) Incluye parte de la comisión devengada en ejercicios anteriores.

10. Permuta financiera de intereses

El Fondo formalizó un contrato de permuta financiera de intereses con BNP Paribas, en virtud del cual, dicho banco paga al Fondo un tipo de interés equivalente al de los bonos de Titulación de Activos y el Fondo paga al banco un interés anual fijo trimestralmente del 2,2%. El principal sobre el que gira este contrato se fijó en 340 millones de euros hasta el 15 de diciembre de 2005, 305 millones de euros hasta el 15 de marzo de 2006, 190 millones de euros hasta el 15 de junio de 2006, 120 millones de euros hasta el 15 de septiembre de 2006, 40 millones de euros hasta el 15 de marzo de 2007, 30 millones de euros hasta el 15 de septiembre de 2007 y 20 millones de euros hasta el 15 de marzo de 2008, fecha de vencimiento del contrato. El resultado neto de este contrato en el ejercicio 2008 ha sido un ingreso neto para el Fondo de 116 miles de euros.

11. Gastos generales

En su saldo se incluyen 4 miles de euros en concepto de servicios de auditoría de las cuentas anuales del Fondo, único servicio prestado por dicho auditor.

12. Situación fiscal

El Fondo tiene sujetos a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación correspondientes a los cuatro últimos ejercicios. 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 titulación (véase Nota 8).

Según se indica en la Nota 3-c, en el ejercicio 2008 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

13. Cuadro de financiación

A continuación se muestra el cuadro de financiación del Fondo correspondiente al ejercicio 2008:

	Miles de Euros
ORÍGENES:	
Amortización de derechos de crédito (Nota 4)	36.858
Otros deudas	638
Tesorería	2.771
Total	40.267
APLICACIONES:	
Amortización de bonos de titulización (Nota 8)	40.115
Hacienda Pública	3
Otros créditos	149
Total	40.267

14. Acontecimientos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho significativo.

Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 11
Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2008

1.- DERECHOS DE CREDITO

1.1. Préstamos Hipotecarios

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	8.216	3.771
Saldo pendiente de amortizar:	805.227.175,83 €	321.888.121,31 €
Importes unitarios préstamos vivos:	98.007,20 €	85.358,82 €
Tipo de interés:	4,08%	6,08%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	312.719,69 €	474.704,57 €	357.172,27 €
Deuda pendiente vencimiento:			321.580.784,07 €
Deuda total:	312.719,69 €	474.704,57 €	321.927.956,34 €

1.2. Préstamos Personales

PRÉSTAMOS PERSONALES	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	3.140	1.075
Saldo pendiente de amortizar:	44.772.981,10 €	13.433.255,72 €
Importes unitarios préstamos vivos:	14.258,91 €	12.496,05 €
Tipo de interés:	6,87%	7,10%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	2,31%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	18,18%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	18,46%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	9.796,02 €	12.290,61 €	8.196,10 €
Deuda pendiente vencimiento:			13.429.220,78 €
Deuda total:	9.796,02 €	12.290,61 €	13.437.416,88 €

A continuación se incluyen a efectos informativos, y por separado, cuadros estadísticos de la cartera de préstamos hipotecarios y de la cartera de préstamos personales.

Con respecto a la cartera de préstamos hipotecarios en base a la cual tiene lugar esta emisión, a 31 de diciembre de 2008 (el saldo incluye tanto los importes pendientes de vencer, como las amortizaciones vencidas):

Intervalo	DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA			
	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
11/09/2008 - 31/12/2008	3,93	0,00	3	0,07
1/01/2009 - 30/06/2009	3,94	0,00	2	0,05
1/07/2009 - 31/12/2009	29,44	0,00	6	0,15
1/01/2010 - 30/06/2010	17,60	0,00	3	0,07
1/07/2010 - 31/12/2010	56,42	0,01	5	0,13
1/01/2011 - 30/06/2011	69,06	0,02	7	0,18
1/07/2011 - 31/12/2011	129,59	0,04	12	0,31
1/01/2012 - 30/06/2012	212,64	0,06	13	0,34
1/07/2012 - 31/12/2012	45,75	0,01	2	0,05
1/01/2013 - 30/06/2013	393,77	0,12	15	0,39
1/07/2013 - 31/12/2013	549,86	0,17	21	0,55
1/01/2014 - 30/06/2014	112,52	0,03	6	0,15
1/07/2014 - 31/12/2014	180,44	0,05	7	0,18
1/01/2015 - 30/06/2015	314,94	0,09	8	0,21
1/07/2015 - 31/12/2015	272,89	0,08	10	0,26
1/01/2016 - 30/06/2016	306,86	0,09	10	0,26
1/07/2016 - 31/12/2016	490,42	0,15	20	0,53
1/01/2017 - 30/06/2017	192,13	0,05	7	0,18
1/07/2017 - 31/12/2017	449,40	0,13	8	0,21
1/01/2018 - 30/06/2018	837,83	0,26	14	0,37
1/07/2018 - 31/12/2018	3.314,11	1,02	68	1,80
1/01/2019 - 30/06/2019	695,75	0,21	13	0,34
1/07/2019 - 31/12/2019	217,66	0,06	5	0,13
1/01/2020 - 30/06/2020	124,65	0,03	3	0,07
1/07/2020 - 31/12/2020	323,59	0,10	8	0,21
1/01/2021 - 30/06/2021	498,08	0,15	9	0,23
1/07/2021 - 31/12/2021	1.149,82	0,35	20	0,53
1/01/2022 - 30/06/2022	404,73	0,12	7	0,18
1/07/2022 - 31/12/2022	1.396,71	0,43	21	0,55
1/01/2023 - 30/06/2023	4.414,16	1,37	53	1,40
1/07/2023 - 31/12/2023	11.063,18	3,43	151	4,00
1/01/2024 - 30/06/2024	2.047,52	0,63	25	0,66
1/07/2024 - 31/12/2024	47,87	0,01	1	0,02
1/01/2025 - 30/06/2025	105,77	0,03	3	0,07
1/07/2025 - 31/12/2025	903,61	0,28	10	0,26
1/01/2026 - 30/06/2026	447,33	0,13	6	0,15
1/07/2026 - 31/12/2026	735,27	0,22	10	0,26
1/01/2027 - 30/06/2027	1.176,72	0,36	15	0,39
1/07/2027 - 31/12/2027	2.026,70	0,62	25	0,66
1/01/2028 - 30/06/2028	4.549,79	1,41	55	1,45
1/07/2028 - 31/12/2028	15.864,05	4,92	167	4,42
1/01/2029 - 30/06/2029	2.804,38	0,87	31	0,82
1/07/2029 - 31/12/2029	368,19	0,11	7	0,18
1/01/2030 - 30/06/2030	607,23	0,18	6	0,15
1/07/2030 - 31/12/2030	485,88	0,15	7	0,18
1/01/2031 - 30/06/2031	1.190,08	0,36	19	0,50
1/07/2031 - 31/12/2031	2.066,28	0,64	27	0,71
1/01/2032 - 30/06/2032	1.855,84	0,57	26	0,68

DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA					
Intervalo	Saldos vivos		Préstamos		
	(miles de euros)	%	nº	%	
1/07/2032 - 31/12/2032	19.396,89	6,02	249	6,60	
1/01/2033 - 30/06/2033	60.267,30	18,72	718	19,04	
1/07/2033 - 31/12/2033	146.184,16	45,41	1.523	40,38	
1/01/2034 - 30/06/2034	25.282,91	7,85	259	6,86	
1/07/2034 - 31/12/2034	0,00	0,00	0	0,00	
1/01/2035 - 30/06/2035	85,34	0,02	1	0,02	
1/07/2035 - 31/12/2035	0,00	0,00	0	0,00	
1/01/2036 - 27/01/2039	5.116,88	1,58	44	1,16	
Totales:	321.888.121,31	100,00	3.771	100,00	

Fecha vencimiento máxima: 27/01/2039
 Fecha vencimiento mínima: 11/09/2008

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL					
Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos		
	(miles de euros)	%	nº	%	
3,43 - 3,49	139,05	0,04	2	0,05	
3,50 - 3,99	573,03	0,17	8	0,21	
4,00 - 4,49	845,61	0,26	9	0,23	
4,50 - 4,99	5.506,76	1,71	65	1,72	
5,00 - 5,49	28.428,97	8,83	296	7,84	
5,50 - 5,99	93.774,86	29,13	1.090	28,90	
6,00 - 6,49	115.004,55	35,72	1.324	35,11	
6,50 - 6,99	68.648,21	21,32	833	22,08	
7,00 - 7,49	7.707,87	2,39	114	3,02	
7,50 - 7,99	1.172,81	0,36	25	0,66	
8,00 - 8,49	33,83	0,01	3	0,07	
8,50 - 8,99	0,00	0,00	0	0,00	
9,00 - 9,25	52,52	0,01	2	0,05	
Totales:	321.888.121,31	100,00	3.771	100,00	

Tipo interés máximo: 9,25%
 Tipo interés mínimo: 3,43%
 Tipo interés ponderado: 6,08%

PRINCIPAL PENDIENTE DE LOS PRÉSTAMOS

Intervalo (euros)		Principal pendiente (miles de euros salvo el total, en euros)		Préstamos	
Desde	Hasta		%	nº	%
447,11	19.999,99	1.744,43	0,54	155	4,11
20.000,00	39.999,99	9.181,16	2,85	292	7,74
40.000,00	59.999,99	32.622,37	10,13	639	16,94
60.000,00	79.999,99	60.833,37	18,89	870	23,07
80.000,00	99.999,99	60.362,53	18,75	673	17,84
100.000,00	119.999,99	49.514,14	15,38	453	12,01
120.000,00	139.999,99	36.269,18	11,26	281	7,45
140.000,00	159.999,99	27.145,41	8,43	182	4,82
160.000,00	179.999,99	15.066,41	4,68	89	2,36
180.000,00	199.999,99	10.420,22	3,23	55	1,45
200.000,00	219.999,99	8.090,06	2,51	39	1,03
220.000,00	239.999,99	5.052,66	1,56	22	0,58
240.000,00	259.999,99	2.729,13	0,84	11	0,29
260.000,00	279.999,99	1.060,21	0,32	4	0,10
280.000,00	299.999,99	1.152,84	0,35	4	0,10
300.000,00	319.999,99	316,55	0,09	1	0,02
320.000,00	327.385,28	327,38	0,10	1	0,02
Totales :		321.888.121,31	100	3.771	100

Saldo vivo máximo:

327.385,28

Saldo vivo mínimo: 447,11

Saldo vivo medio: 85.358,82

Con respecto a la cartera de préstamos personales en base a la cual tiene lugar esta emisión, a 31 de diciembre de 2008 (el saldo incluye tanto los importes pendientes de vencer, como las amortizaciones vencidas) y a efectos informativos, se incluyen los siguientes cuadros estadísticos:

DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA				
Intervalo	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
28/07/2011 - 31/12/2011	0,55	0,00	1	0,09
1/01/2012 - 30/06/2012	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2012 - 31/12/2012	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2013 - 30/06/2013	6,32	0,04	1	0,09
1/07/2013 - 31/12/2013	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2014 - 30/06/2014	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2014 - 31/12/2014	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2015 - 30/06/2015	12,08	0,08	2	0,18
1/07/2015 - 31/12/2015	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2016 - 30/06/2016	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2016 - 31/12/2016	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2017 - 30/06/2017	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2017 - 31/12/2017	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2018 - 30/06/2018	12,10	0,09	2	0,18
1/07/2018 - 31/12/2018	14,54	0,10	2	0,18
1/01/2019 - 30/06/2019	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2019 - 31/12/2019	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2020 - 30/06/2020	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2020 - 31/12/2020	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2021 - 30/06/2021	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2021 - 31/12/2021	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2022 - 30/06/2022	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2022 - 31/12/2022	36,45	0,27	4	0,37
1/01/2023 - 30/06/2023	163,55	1,21	18	1,67
1/07/2023 - 31/12/2023	97,94	0,72	11	1,02
1/01/2024 - 30/06/2024	19,33	0,14	2	0,18
1/07/2024 - 31/12/2024	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2025 - 30/06/2025	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2025 - 31/12/2025	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2026 - 30/06/2026	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2026 - 31/12/2026	11,25	0,08	1	0,09
1/01/2027 - 30/06/2027	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2027 - 31/12/2027	45,32	0,33	6	0,55
1/01/2028 - 30/06/2028	272,55	2,02	29	2,69
1/07/2028 - 31/12/2028	149,06	1,10	17	1,58
1/01/2029 - 30/06/2029	30,51	0,22	2	0,18
1/07/2029 - 31/12/2029	13,54	0,10	1	0,09
1/01/2030 - 30/06/2030	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2030 - 31/12/2030	17,72	0,13	2	0,18
1/01/2031 - 30/06/2031	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2031 - 31/12/2031	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2032 - 30/06/2032	40,91	0,30	2	0,18
1/07/2032 - 31/12/2032	1.635,03	12,17	128	11,90
1/01/2033 - 30/06/2033	5.370,90	39,98	422	39,25
1/07/2033 - 31/12/2033	4.607,39	34,29	358	33,30
1/01/2034 - 30/06/2034	659,15	4,90	52	4,83
1/07/2034 - 31/12/2034	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2035 - 30/06/2035	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2035 - 31/12/2035	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2036 - 27/01/2039	216,98	1,61	12	1,11
Totales:	13.433.255,72	100,00	1.075	100,00

Fecha vencimiento máxima: 27/01/2039
 Fecha vencimiento mínima: 28/07/2011

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL

Intervalo (%)	SalDOS vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
4,56 - 4,99	42,28	0,31	3	0,27
5,00 - 5,49	28,52	0,21	2	0,18
5,50 - 5,99	99,14	0,73	7	0,65
6,00 - 6,49	1.478,78	11,00	119	11,06
6,50 - 6,99	4.066,78	30,27	316	29,39
7,00 - 7,49	5.036,25	37,49	405	37,67
7,50 - 7,99	2.171,52	16,16	179	16,65
8,00 - 8,49	319,23	2,37	27	2,51
8,50 - 8,99	90,73	0,67	11	1,02
9,00 - 9,49	15,77	0,11	1	0,09
9,50 - 9,99	10,61	0,07	1	0,09
10,00 - 10,25	73,56	0,54	4	0,37
Totales:	13.433.255,72	100,00	1.075	100,00

Tipo interés máximo: 10,25%
 Tipo interés mínimo: 4,56%
 Tipo interés ponderado: 7,10%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS

Intervalo (euros)	SalDOS vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
69,28-9.999,99	2.614,28	19,46	417	38,79
10.000-19.999,99	7.570,29	56,35	528	49,11
20.000-29.999,99	2.623,62	19,53	112	10,41
30.000-39.999,99	532,85	3,96	16	1,48
40.000-46.850,61	92,18	0,68	2	0,18
Totales:	13.433.255,72	100,00	1.075	100,00

Saldo vivo máximo: 46.850,61 euros
 Saldo vivo mínimo: 69,28 euros
 Saldo vivo medio: 12.496,05 euros

C-1

2.- BONOS DE TITULIZACION

El importe total de la emisión asciende a ochocientos cincuenta millones (850.000.000) de euros, se encuentra constituida por ocho mil quinientos (8.500) Bonos, de cien mil (100.000) euros de importe nominal cada uno, agrupados en tres Series: Serie A (constituida por ocho mil doscientos once (8.211) Bonos, e importe nominal de ochocientos veintiún millones cien mil (821.100.000) euros), Serie B (constituida por sesenta (60) Bonos, e importe nominal de seis millones (6.000.000) de euros) y Serie C (constituida por doscientos veintinueve (229) Bonos, e importe nominal de veintidós millones novecientos mil (22.900.000) euros).

Las fechas de pago son los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre, siempre y cuando sean día hábil.

Pago de Fecha 17 de marzo		Pago de Fecha 16 de junio	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	374.085.102,85 €	Saldo anterior:	361.904.499,89 €
Amortizaciones:	12.130.602,96 €	Amortizaciones:	13.773.624,06 €
Saldo Actual:	361.904.499,89 €	Saldo Actual:	348.130.875,83 €
% sobre Saldo Inicial:	42,58 %	% sobre Saldo Inicial:	40,96 %
Amortización devengada no pagada:	0,00 €	Amortización devengada no pagada:	0,00 €
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BONOS Serie A:	4.439.523,48 €	Intereses pagados BONOS Serie A:	3.995.636,82 €
Intereses pagados BONOS Serie B:	80.049,60 €	Intereses pagados BONOS Serie B:	74.862,60 €
Intereses pagados BONOS Serie C:	329.835,57 €	Intereses pagados BONOS Serie C:	310.038,52 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €	Intereses devengados no pagados:	0,00 €
Pago de Fecha 15 de septiembre		Pago de Fecha 15 de diciembre	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	348.130.875,83 €	Saldo anterior:	341.584.081,31 €
Amortizaciones:	6.546.794,52 €	Amortizaciones:	7.663.818,96 €
Saldo Actual:	341.584.081,31 €	Saldo Actual:	333.970.262,35 €
% sobre Saldo Inicial:	40,19 %	% sobre Saldo Inicial:	39,28 %
Amortización devengada no pagada:	0,00 €	Amortización devengada no pagada:	0,00 €
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BONOS Serie A:	4.114.449,99 €	Intereses pagados BONOS Serie A:	4.030.123,02 €
Intereses pagados BONOS Serie B:	80.201,40 €	Intereses pagados BONOS Serie B:	80.201,40 €
Intereses pagados BONOS Serie C:	330.414,94 €	Intereses pagados BONOS Serie C:	330.414,94 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €	Intereses devengados no pagados:	0,00 €

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a EURIBOR a tres meses, más un margen del 0,14% para los Bonos de la Serie A, del 0,33% para los Bonos de la Serie B y del 0,75% para los Bonos de la Serie C, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Siendo de aplicación durante el ejercicio 2008 los siguientes tipos de interés:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B		BONOS SERIE C	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
17/12/2007 – 17/03/2008	5,088%	5,1859%	5,278%	5,3834%	5,698%	5,8209%
17/03/2008 – 16/06/2008	4,746%	4,8311%	4,936%	5,0281%	5,356%	5,4645%
16/06/2008 – 15/09/2008	5,098%	5,1963%	5,288%	5,3938%	5,708%	5,8313%
15/09/2008 – 15/12/2008	5,098%	5,1963%	5,288%	5,3938%	5,708%	5,8313%
15/12/2008 – 16/03/2009	3,469%	3,5144%	3,659%	3,7095%	4,079%	4,1418%

3.- ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
INFORME DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS
(CAJA)
Periodo: 1 de enero a 31 de diciembre de 2008

A.- ORIGEN:	61.734.773,57 €
a) REMANENTE EN TESORERÍA:	3.778.019,13 €
b) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE DC:	36.130.422,09 €
c) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE DC:	20.038.616,08 €
d) LIQUIDACIÓN INTERESES C/C:	1.023.449,45 €
e) INGRESOS EXTRAORDINARIOS:	
a. ADJUDICACIONES:	408.128,82 €
b. INGRESOS CANTIDADES ASEGURADAS:	356.138,00 €
 B.- APLICACIÓN:	 61.734.773,57 €
1. GASTOS CORRIENTES:	181.407,32 €
2. SWAP:	-138.926,67 €
3. INTERESES BONOS SERIE A:	16.579.733,31 €
4. INTERESES DE BONOS SERIE B:	315.315,00 €
5. INTERESES DE BONOS SERIE C:	1.300.703,97 €
6. AMORTIZACIÓN DE BONOS SERIE A:	40.114.840,50 €
7. INTERESES PRESTAMO SUBORDINADO:	704.959,04 €
8. AMORTIZACIÓN PRESTAMO SUBORDINADO:	0,00 €
9. COMISIONES A FAVOR DE UCI:	1.667.476,05 €
10. REMANENTE DE TESORERÍA:	1.009.265,05 €
 C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:	
a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA:	
1. SALDO INICIAL:	12.750.000,00 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	0,00 €
3. SALDO ACTUAL:	12.750.000,00 €
b) REMANENTE EN TESORERÍA:	1.009.265,05 €
c) RETENCIÓN IRS:	14.535,03 €
 TOTAL (a + b + c)	 13.773.800,08 €



Las CUENTAS ANUALES del Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 11, anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008 (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 20 (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 2009 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. Juan Andrés Yanes Luciani

D. Gabriel de Escalante Yanguela

D. Jesús Cepeda Caro

D. Enrique Silva Bravo

D. José Antonio Soler Ramos