



Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 18

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al periodo comprendido entre el 27 de febrero de 2008 (fecha de constitución del Fondo) y 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. 18,
por encargo de Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

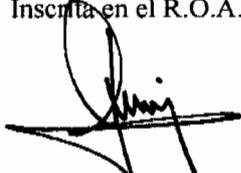
Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 18 que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria (véase Nota 2) correspondientes al periodo comprendido entre el 27 de febrero y el 31 de diciembre de 2008, 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.

Tal y como se indica en la Nota 1 de la Memoria, Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 18 se constituyó el 27 de febrero de 2008. Las cuentas anuales adjuntas del periodo comprendido entre el 27 de febrero y el 31 de diciembre de 2008 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora 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 periodo comprendido entre el 27 de febrero y el 31 de diciembre de 2008 (véase Nota 2).

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 18 al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones durante el periodo comprendido entre el 27 de febrero y el 31 de diciembre de 2008 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.

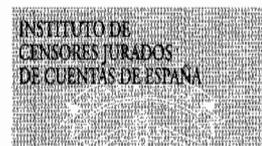
El informe de gestión adjunto del periodo comprendido entre el 27 de febrero y el 31 de diciembre de 2008 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación del Fondo, la evolución de su negocio y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante 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 periodo comprendido entre el 27 de febrero y el 31 de diciembre de 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



Miembro representante:
DELOITTE, S.L.

Año 2009 N° 01/08/02744
COPIA GRATUITA

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

Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 18

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al periodo comprendido
entre el 27 de febrero de 2008 (fecha de
constitución del Fondo) y el 31 de
diciembre de 2008

2.1

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, U.C.I. 18

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 (NOTAS 1, 2 Y 3)

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	2.301	PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 8)	2.394
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: Activos titulizados (Nota 4)	1.608.344	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización (Nota 9)	1.635.537
OTROS CRÉDITOS (Nota 6)	9.602	OTROS DÉBITOS (Nota 10)	9.236
TESORERÍA (Nota 7)	26.920	TOTAL PASIVO	1.647.167
TOTAL ACTIVO	1.647.167		1.647.167

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. 18

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE FEBRERO DE 2008
(FECHA DE CONSTITUCIÓN DEL FONDO) Y 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 (Nota 9)	72.165	Intereses de los activos titulizados (Nota 4)	84.317
Intereses de préstamos subordinados (Nota 8)	166	Otros ingresos financieros (Nota 7)	2.490
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 11)	45.159	Intereses de demora	44
	117.490	Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 11)	43.939
			130.790
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	899		
GASTOS GENERALES (Nota 12)	59		
COMISIONES DEVENGADAS:			
Comisión variable	12.203		
Comisión de administración y otras	139		
	12.342		
TOTAL DEBE	130.790	TOTAL HABER	130.790

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. 18

Memoria correspondiente al
periodo comprendido entre el
27 de febrero y el 31 de diciembre de 2008

1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 18 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 27 de febrero de 2008, con el carácter de fondo cerrado, al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, y en lo no contemplado en el mismo, por las reglas contenidas en la Ley 19/1992, de 7 de julio. La función del Fondo consiste en la adquisición de derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios instrumentados en participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca, y de préstamos asociados no hipotecarios (en adelante, "los Derechos de Crédito") y en la emisión de cuatro series de bonos de titulización, por un importe total de 1.723.000 miles de euros – véase Nota 9. El desembolso de los derechos de crédito, así como el de los bonos de titulización, se produjo el 29 de febrero de 2008, 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 0,02% anual del valor de los bonos de titulización pendientes de amortización en la fecha de determinación anterior a la de pago de dichos bonos, con un mínimo de 7.500 euros trimestrales y con un máximo de 37.500 euros trimestrales.

La gestión y administración de los Derechos de Crédito corresponden a la sociedad emisora de los mismos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación de 6.000 euros trimestrales a recibir en cada fecha de pago de intereses de los bonos y una cantidad variable, que se devengará trimestralmente en cada fecha de pago, igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo para cada periodo. En caso de que dicho margen de intermediación fuese negativo, se repercutiría de acuerdo a lo indicado en la Nota 3-f. Banco Santander, S.A., no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos.

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 los derechos de crédito.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) *Imagen fiel*

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables que del Fondo mantiene su Sociedad Gestora y se presentan de acuerdo con 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 la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo en el periodo comprendido entre el 27 de febrero y el 31 de diciembre de 2008. Tal y como establece la Norma Transitoria Tercera de dicha Circular, las cuentas anuales correspondientes al periodo comprendido entre el 27 de febrero y el 31 de diciembre de 2008 podrán ser presentadas con el mismo formato que el establecido en la normativa vigente en el ejercicio 2007 (Real Decreto 1643/1990, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad), 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 periodo comprendido entre el 27 de febrero y el 31 de diciembre de 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 anteriormente en vigor (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 periodo comprendido entre el 27 de febrero y el 31 de diciembre de 2008 han sido elaboradas conforme a los criterios de valoración y presentación establecidos en la normativa mencionada con anterioridad.

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.

3. Principios de contabilidad y criterios de valoración aplicados

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

a) Principio del devengo

Los ingresos y gastos se reconocen contablemente en función de su período de devengo. En el caso de que el período de liquidación de dichos ingresos y gastos sea superior a doce meses, el devengo se realiza según el método financiero. Siguiendo un criterio de prudencia, los intereses devengados por los Derechos de Crédito con cuotas vencidas y no pagadas con antigüedad superior a tres meses se reconocen como ingreso en el momento de su cobro.

b) Gastos de establecimiento

Los gastos de establecimiento del Fondo se amortizan linealmente en un período de tres años, a partir del 27 de febrero de 2008 (véase Nota 5).

c) Vencimiento de deudores y acreedores

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

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

d) Impuesto sobre Sociedades

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 periodo comprendido entre el 27 de febrero y el 31 de diciembre de 2008 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades (véase Nota 13).

e) Permuta financiera de intereses

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

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

f) 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 período. 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 27 de febrero de 2008, están integrados por:

1. Derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios tipo A, instrumentados en participaciones hipotecarias. Este tipo de préstamos cumplen todos los requisitos exigidos por la Ley 2/81 de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.
2. Derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios tipo B, instrumentados en certificados de transmisión de hipoteca. Este tipo de préstamos se caracterizan por no cumplir algunos de los requisitos de la Ley 2/81 mencionados anteriormente.

El movimiento de su saldo se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Adiciones a 27 de febrero de 2008	1.873.005
Amortización de principal	(156.714)
Amortización de principal de Derechos de Crédito vencida y no cobrada y otros	(509)
Amortizaciones anticipadas y otros	(107.438)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	1.608.344

Las amortizaciones de principal de los Derechos de Crédito previstas para el ejercicio 2009 ascienden a 35.205 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por los derechos de crédito durante el periodo comprendido entre el 27 de febrero y el 31 de diciembre de 2008 ha sido del 6,04%.

Las cuotas vencidas y no cobradas de dichos préstamos se registran en el saldo del epígrafe "Otros créditos" del balance de situación (véase Nota 6).

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 187.300 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. Gastos de establecimiento

Su movimiento se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Adiciones a 27 de febrero de 2008	3.200
Amortizaciones	(899)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	2.301

6. Otros créditos

La composición de su saldo es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	112
Intereses devengados no vencidos de los préstamos hipotecarios	7.281
Cuotas vencidas y no cobradas de Derechos de Crédito:	
Con antigüedad inferior a tres meses	2.315
Con antigüedad superior a tres meses	705
	3.020
Intereses vencidos:	
Con antigüedad superior a tres meses	(811)
	9.602

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.

7. 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 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 calificadoras Standard & Poor's), 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 de tesorería en el periodo comprendido entre el 29 de febrero de 2008 y el 31 de diciembre de 2008 ha sido del 3,85% anual.

8. Préstamo subordinado

Su saldo a 31 de diciembre del 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. por un importe inicial de 3.200.000 euros, destinado a:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo.
2. Financiar los gastos de emisión de los bonos.
3. Financiar parcialmente la adquisición de los activos.
4. Cubrir el desfase temporal en el primer Período de Devengo de Interés (por la diferencia que se generará entre los intereses de los Activos que se cobrarán durante el primer Período de Devengo y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago).

El tipo de interés nominal anual del préstamo subordinado es el tipo de interés que resulte de añadir un 2,00% 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 (166 miles de euros) se encontraban pendientes de pago 6 miles de euros (véase Nota 10).

Este préstamo se amortizará trimestralmente, en cada fecha de pago, durante los tres primeros años desde la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos, siempre y cuando el Fondo cuente con liquidez suficiente.

En el periodo comprendido entre el 27 de febrero y el 31 de diciembre de 2008, se han amortizado 806 miles de euros del préstamo subordinado.

9. Bonos de titulación

Su saldo recoge el importe pendiente de amortizar de la emisión de bonos de titulación realizada el 27 de febrero de 2008, que está dividida en cuatro series: serie A, constituida por 16.405 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno (1.640.500.000 euros), serie B, constituida por 383 bonos de 100.000 euros cada uno (38.300.000 euros), serie C, constituida por 212 bonos de 100.000 euros cada uno (21.200.000 euros) y serie D constituida por 230 bonos de 100.000 euros cada uno (23.000.000 euros).

El Fondo de Reserva se dotará inicialmente con cargo a los fondos obtenidos en la suscripción y desembolso de los Bonos de la Serie D, según detallamos a continuación. El importe inicial del Fondo de Reserva es de 23.000.000 de euros, equivalente al 1,35% del importe inicial de los Bonos de las series A, B y C.

Este Fondo de Reserva podrá decrecer trimestralmente en cada fecha de pago una vez alcance el 2,70% del saldo vivo de los derechos de crédito y nunca antes de la fecha de pago correspondiente al 16 de junio de 2011 o día hábil siguiente, permaneciendo constante por un importe del 0,4%, 0,7% ó 0,8% del importe inicial de los bonos de las series A, B y C, 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%, ó cuando sea superior al 1,25%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2008 el importe del Fondo de Reserva ascendía a 23.000 miles de euros (véase Nota 7).

Las series B, C y D se encuentran postergadas en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A. Los bonos de las cuatro series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (16 de marzo, 16 de junio, 16 de septiembre y 16 de diciembre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,32% en la serie A, 0,60% en la serie B, 1,20% en la serie C y 2% en la serie D al tipo Euribor a tres meses.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 16 de diciembre del 2050. No obstante, la Sociedad Gestora podrá proceder a liquidar de forma anticipada el Fondo y, con ello, los bonos, en los siguientes supuestos:

1. Cuando, de acuerdo con lo previsto en la Ley 19/1992 y en la Escritura de Constitución, el saldo vivo pendiente de los derechos de crédito sea inferior al 10% del saldo inicial;
2. En el supuesto previsto en el artículo 19 del Real Decreto 926/1998, que se refiere a cuando la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra o su autorización fuera revocada y no designase nueva sociedad gestora en un plazo de cuatro meses.

3. 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. 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 los derechos de crédito titulizados coincidan con aquéllos de los bonos emitidos por el Fondo, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles a la amortización de bonos, de conformidad con la siguiente regla: la amortización de los bonos de las series A, B y C será a prorrata si en la fecha de pago correspondiente el saldo pendiente de pago del total de los bonos de las series A, B y C es igual o inferior al 4,5% del saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B, y al 2,5% del saldo pendiente de pago de los bonos de la serie C.

En relación con la amortización de los bonos de las series A, B y C, y aun cumpliéndose la totalidad de los supuestos previstos en la regla anterior, 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 2,5% 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 D.
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 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.

La amortización de los bonos de la serie D se efectuará en cada una de las fechas de pago en una cuantía igual a la diferencia positiva existente entre saldo vivo de los bonos de dicha serie en la fecha de pago precedente y el importe de fondo de reserva requerido a la fecha de pago.

Durante el periodo comprendido entre el 27 de febrero y el 31 de diciembre de 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 periodo comprendido entre el 27 de febrero de 2008 y el 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros				
	Serie A	Serie B	Serie C	Serie D	Total
Emissiones al 27 de febrero de 2008	1.640.500	38.300	21.200	23.000	1.723.000
Amortización del 16 de junio de 2008	(47.121)	-	-	-	(47.121)
Amortización del 16 de septiembre de 2008	(24.522)	-	-	-	(24.522)
Amortización del 16 de diciembre de 2008	(15.820)	-	-	-	(15.820)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	1.553.037	38.300	21.200	23.000	1.635.537

Las rentabilidades medias de los bonos en el periodo comprendido entre el 27 de febrero y el 31 de diciembre de 2008 han sido las siguientes: 5,15% para la serie A; 5,43% para la serie B; 6,04% para la serie C y 6,85% para la serie D.

10. Otras deudas

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de titulización	2.648
Préstamo subordinado (Nota 8)	6
	2.654
Cuentas a pagar:	
Permuta financiera de intereses (Nota 11)	1.272
Comisión variable	5.299
Comisión de administración	1
Otros acreedores	10
	6.582
	9.236

11. Permuta financiera de intereses

El Fondo formalizó un contrato de permuta financiera de intereses con Banco Santander, S.A., en virtud del cual, dicho banco paga al Fondo un tipo de interés que resulte de sumar al tipo de interés de referencia de los bonos un margen del 0,0425%. A su vez, el Fondo paga al banco un tipo de interés resultante de la suma ponderada de la media mensual del Euribor a 12 meses tomando como fecha de referencia el último día cada mes o día hábil posterior. El principal sobre el que gira este contrato será, para cada período de cálculo, el saldo vivo de los activos, exceptuando los préstamos con morosidad superior a 90 días en la fecha de determinación anterior a cada fecha de pago. El resultado neto de este contrato en el período comprendido entre el 27 de febrero de 2008 y el 31 de diciembre de 2008 ha sido un gasto para el Fondo de 1.220 miles de euros, encontrándose pendientes de pago, al 31 de diciembre de 2008, 1.272 miles de euros (véase Nota 10).

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

Al 31 de diciembre de 2008 la calificación crediticia de dicha entidad cumple lo indicado anteriormente

12. Gastos generales

En el saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias se incluyen 4 miles de euros en concepto de servicios de auditoría de las cuentas anuales del Fondo, así como 21 miles de euros correspondientes a los honorarios por la revisión de los derechos de crédito adquiridos por el Fondo, únicos servicios prestados por dicho auditor.

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.

Según se indica en la Nota 3-d, en el periodo comprendido entre el 27 de febrero y el 31 de diciembre de 2008 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

14. Acontecimientos posteriores al cierre

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

21

Fondo de Titulización de Activos, U.C.I.18

Informe de Gestión correspondiente al
período comprendido entre el
27 de febrero de 2008 y el 31 de diciembre de 2008

1.- DERECHOS DE CREDITO

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	11.090	8.773
Saldo pendiente de amortizar:	1.700.000.358,58	1.612.537.318,98
Importes unitarios préstamos vivos:	153.291,29 €	183.806,83
Tipo de interés:	4,72%	6,33%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	1.556.168,82	1.667.799,76	80.262,40
Deuda pendiente vencimiento:			1.612.033.160,83
Deuda total:	1.556.168,82	1.667.799,76	1.612.113.423,23

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	5,12%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	4,96%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	5,00%

A continuación se incluyen a efectos informativos los cuadros estadísticos de 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):

DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA						
Intervalo		Saldos vivos		Préstamos		
		(miles de euros)	%	nº	%	
02-29-11	30-06-11	10,53	0,00	1	0,01	
01-07-13	31-12-13	97,74	0,00	3	0,03	
01-01-14	30-06-14	509,77	0,03	12	0,13	
01-07-14	31-12-14	434,76	0,02	6	0,06	
01-01-15	30-06-15	688,30	0,04	7	0,07	
01-07-15	31-12-15	289,65	0,01	4	0,04	
01-01-16	30-06-16	757,30	0,04	9	0,10	
01-07-16	31-12-16	919,06	0,05	16	0,18	
01-01-17	30-06-17	3.107,80	0,19	59	0,67	
01-07-17	31-12-17	2.282,54	0,14	32	0,36	
01-01-18	30-06-18	827,23	0,05	10	0,11	
01-07-18	31-12-18	745,15	0,04	6	0,06	
01-01-19	30-06-19	1.047,04	0,06	14	0,15	
01-07-19	31-12-19	970,84	0,06	12	0,13	
01-01-20	30-06-20	800,24	0,04	12	0,13	
01-07-20	31-12-20	812,91	0,05	9	0,10	

DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA

Intervalo	Saldos vivos		Préstamos		
	(miles de euros)	%	nº	%	
01-01-21	30-06-21	2.129,53	0,13	21	0,23
01-07-21	31-12-21	3.853,79	0,23	47	0,53
01-01-22	30-06-22	19.736,45	1,22	204	2,32
01-07-22	31-12-22	7.202,18	0,44	62	0,70
01-01-23	30-06-23	1.068,86	0,06	12	0,13
01-07-23	31-12-23	920,84	0,05	12	0,13
01-01-24	30-06-24	3.061,48	0,19	28	0,31
01-07-24	31-12-24	1.827,71	0,11	19	0,21
01-01-25	30-06-25	3.161,34	0,19	29	0,33
01-07-25	31-12-25	1.030,12	0,06	12	0,13
01-01-26	30-06-26	4.640,29	0,28	38	0,43
01-07-26	31-12-26	8.700,64	0,54	76	0,86
01-01-27	30-06-27	35.786,63	2,22	285	3,25
01-07-27	31-12-27	10.648,17	0,66	84	0,95
01-01-28	30-06-28	2.005,30	0,12	15	0,17
01-07-28	31-12-28	2.337,44	0,14	13	0,14
01-01-29	30-06-29	3.783,83	0,23	30	0,34
01-07-29	31-12-29	3.547,15	0,22	22	0,25
01-01-30	30-06-30	5.175,62	0,32	35	0,39
01-07-30	31-12-30	2.776,67	0,17	13	0,14
01-01-31	30-06-31	8.621,77	0,53	50	0,57
01-07-31	31-12-31	12.287,82	0,76	95	1,08
01-01-32	30-06-32	52.373,72	3,25	341	3,89
01-07-32	31-12-32	13.897,94	0,86	94	1,07
01-01-33	30-06-33	5.889,87	0,36	36	0,41
01-07-33	31-12-33	3.072,98	0,19	19	0,21
01-01-34	30-06-34	6.684,73	0,41	39	0,44
01-07-34	31-12-34	4.296,08	0,26	22	0,25
01-01-35	30-06-35	5.775,64	0,35	40	0,45
01-07-35	31-12-35	7.218,93	0,44	35	0,39
01-01-36	30-06-36	30.619,08	1,90	207	2,36
01-07-36	31-12-36	41.346,23	2,57	293	3,34
01-01-37	30-06-37	109.259,62	6,79	683	7,79
01-07-37	31-12-37	41.142,96	2,55	222	2,53
01-01-38	30-06-38	5.453,01	0,33	26	0,29
01-07-38	31-12-38	3.759,69	0,23	21	0,23
01-01-39	30-06-39	9.411,82	0,58	52	0,59
01-07-39	31-12-39	3.448,67	0,21	19	0,21
01-01-40	30-06-40	8.008,00	0,49	38	0,43
01-07-40	31-12-40	4.879,96	0,30	23	0,26
01-01-41	30-06-41	6.285,25	0,39	34	0,38
01-07-41	31-12-41	83.719,45	5,20	438	5,00
01-01-42	30-06-42	296.692,60	18,45	1.348	15,39
01-07-42	31-12-42	43.420,11	2,70	193	2,20
01-01-43	30-06-43	4.596,12	0,28	22	0,25
01-07-43	31-12-43	5.188,60	0,32	27	0,30
01-01-44	30-06-44	7.487,21	0,46	32	0,36
01-07-44	31-12-44	5.689,14	0,35	24	0,27
01-01-45	30-06-45	4.533,85	0,28	24	0,27
01-07-45	31-12-45	5.747,21	0,35	29	0,33
01-01-46	18-09-47	629.331,87	39,14	2.962	33,82
Totales:		1.607.835.154,29	100,00	8.757	100,00

Fecha vencimiento máxima: 18/09/2047
 Fecha vencimiento mínima: 02/09/2011

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL

Intervalo (%)	Saldos vivos (miles de euros)		Préstamos		
		%	nº	%	
4,20	4,49	149,13	0,00	1	0,01
4,50	4,99	22.858,91	1,42	98	1,13
5,00	5,49	19.767,07	1,22	89	1,02
5,50	5,99	226.139,84	14,06	1.003	11,46
6,00	6,49	576.889,39	35,87	2.975	33,98
6,50	6,99	662.040,53	41,17	3.931	44,80
7,00	7,49	92.099,38	5,72	615	7,03
7,50	7,99	7.444,70	0,46	44	0,51
8,00	8,34	446,16	0,02	1	0,02
Totales:		1.607.835.154,29	100,00	8.757	100,00

Tipo interés máximo: 8,34%
 Tipo interés mínimo: 4,20%
 Tipo interés ponderado: 6,41%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS

Intervalo (euros)	Saldos vivos (euros)		Préstamos		
		%	nº	%	
746,67	19.999,99	506,16	0,03	41	0,46
20.000,00	39.999,99	9.833,97	0,61	311	3,55
40.000,00	59.999,99	25.154,84	1,56	498	5,68
60.000,00	79.999,99	50.863,83	3,16	723	8,25
80.000,00	99.999,99	80.640,53	5,01	890	10,16
100.000,00	119.999,99	97.356,34	6,05	886	10,11
120.000,00	139.999,99	97.018,52	6,03	751	8,57
140.000,00	159.999,99	94.029,73	5,84	629	7,18
160.000,00	179.999,99	93.911,99	5,84	554	6,32
180.000,00	199.999,99	82.625,77	5,13	436	4,97
200.000,00	219.999,99	82.710,79	5,14	396	4,52
220.000,00	239.999,99	80.158,09	4,98	349	3,98
240.000,00	259.999,99	73.992,22	4,60	297	3,39
260.000,00	279.999,99	76.909,33	4,78	285	3,25
280.000,00	299.999,99	75.882,32	4,71	262	2,99
300.000,00	319.999,99	64.126,77	3,98	207	2,36
320.000,00	339.999,99	60.476,14	3,76	183	2,08
340.000,00	359.999,99	54.875,98	3,41	157	1,79
360.000,00	379.999,99	60.504,65	3,76	164	1,87
380.000,00	399.999,99	41.715,13	2,59	107	1,22
400.000,00	419.999,99	42.547,61	2,64	104	1,18
420.000,00	439.999,99	32.252,01	2,00	75	0,85
440.000,00	644.253,28	229.742,33	14,28	452	5,16
Totales:		1.607.835.154,29	100,00	8.757	100,00

Saldo vivo máximo: 644.253,28 euros
 Saldo vivo mínimo: 746,67 euros
 Saldo vivo medio: 183.605,70 euros

2.- BONOS DE TITULIZACION

El importe total de la emisión asciende a de MIL SETECIENTOS VEINTITRES MILLONES DE EUROS (1.723.000.000 €) euros, y estará constituida por DIECISIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA (17.230) Bonos, de cien mil (100.000) euros de valor nominal cada uno, agrupados en cuatro Series: Serie A, DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS CINCO (16.405) Bonos, e importe nominal total de UN MILLON SEISCIENTOS CUARENTA MILLONES QUINIENTOS MIL euros (1.640.500.000 €), Serie B, TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES (383) Bonos, e importe nominal total de TREINTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS MIL euros (38.300.000 €), Serie C, DOSCIENTOS DOCE (212) Bonos, e importe nominal total de VEINTIUN MILLON DOSCIENTOS MIL euros (21.200.000 €) y Serie D con DOSCIENTOS TREINTA (230) Bonos, e importe nominal total de VEINTITRES MILLONES de euros (23.000.000 €).

Las fechas de pago son los días 16 de marzo, 16 de junio, 16 de septiembre y 16 de diciembre, siempre y cuando sean día hábil.

Pago Fecha 16 de junio		Pago Fecha 16 de setiembre	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior	1.723.000.000,00 €	Saldo anterior	1.675.879.098,25 €
Amortizaciones	47.120.901,75 €	Amortizaciones	24.522.522,10 €
Saldo actual	1.675.879.098,25 €	Saldo actual	1.651.356.576,15 €
% sobre saldo inicial	97,27%	% sobre saldo inicial	95,84%
Amort. devengada no pagada	- €	Amort. devengada no pagada	- €
Intereses:		Intereses:	
Intereses BTA's Serie A	23.165.500,50 €	Intereses BTA's Serie A	21.491.862,40 €
Intereses BTA's Serie B	355.333,20 €	Intereses BTA's Serie B	333.626,52 €
Intereses BTA's Serie C	440.703,00 €	Intereses BTA's Serie C	408.976,80 €
Intereses BTA's Serie D	23.165.500,50 €	Intereses BTA's Serie D	21.491.862,40 €
Int. devengados no pagados	- €	Int. devengados no pagados	- €
<hr/>			
Pago Fecha 16 de diciembre			
Principal:			
Saldo anterior	1.651.356.576,15 €		
Amortizaciones	15.819.177,45 €		
Saldo actual	1.635.537.398,70 €		
% sobre saldo inicial	94,92%		
Amort. devengada no pagada	1.651.356.576,15 €		
Intereses:			
Intereses BTA's Serie A	20.931.139,50 €		
Intereses BTA's Serie B	330.001,32 €		
Intereses BTA's Serie C	404.530,90 €		
Intereses BTA's Serie D	20.931.139,50 €		
Int. devengados no pagados	- €		

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a EURIBOR a tres meses, más un margen del 0,32% para los Bonos de la Serie A, del 0,60% para los Bonos de la Serie B, del 1,20% para los Bonos de la Serie C, y del 2,00% para los Bonos de la Serie D, 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
29 02 2008 - 16 06 2008	4,707%	4,772%	4,987%	5,056%	5,587%	5,665%
16 06 2008 - 16 09 2008	5,278%	5,351%	5,558%	5,635%	6,158%	6,244%
16 09 2008 - 16 12 2008	5,278%	5,351%	5,558%	5,635%	6,158%	6,244%

PERIODOS	BONOS SERIE D	
	INTERÉS NOMINAL	TAE
29 02 2008 - 16 06 2008	6,387%	6,476%
16 06 2008 - 16 09 2008	6,958%	7,055%
16 09 2008 - 16 12 2008	6,958%	7,055%

Si

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

Periodo: 05 de mayo a 31 de diciembre de 2008

A.- ORIGEN:	168.902.805,01 €
Saldo anterior a 1 de enero de 2008	0,00 €
a) Principal cobrado:	
1. Amortización de DC:	92.165.204,29 €
b) Intereses cobrados:	
1. Intereses de DC:	74.361.824,50 €
c) Liquidación de cuenta:	1.961.506,60 €
d) DC Contenciosos	0,00 €
e) DC Adjudicados	0,00 €
f) Comisión cancelación	303.686,48 €
g) Intereses reinversión	110.583,14 €
B.- APLICACIÓN:	168.902.805,01 €
1. Gastos corrientes:	202.500,00 €
2. Intereses netos swap	(51.469,87) €
3. Intereses de los Bonos Serie A - C	55.975.374,75 €
4. Amortización Series A - C	87.462.601,30 €
5. Intereses de Serie D	1.028.451,90 €
6. Amortización de Serie D	0,00 €
7. Int. y Amortización préstamo subordinado	966.009,56 €
8. Comisiones administración	18.000,00 €
9. Margen Financiero	6.903.918,66 €
10. Disposiciones de fondo de reserva	0,00 €
11. Remanente de tesorería:	16.397.418,71 €
C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:	
a) En concepto de Fondo de Reserva:	
1. Saldo inicial:	23.000.000,00 €
2. Retención del periodo:	0,00 €
3. Saldo actual:	23.000.000,00 €
b) Remanente en tesorería:	3.918.927,06 €
c) RETENCIÓN IRS:	1.285,62 €
d) GASTOS DE EMISIÓN RETENIDOS:	0,00 €
e) Préstamo Subordinado:	0,00 €
TOTAL (a + b + c + d + e)	26.920.212,68 €

Las CUENTAS ANUALES del Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 18, 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 17 (ambas inclusive), han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. el día 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~~ Alvarez 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