

C N M V
Registro de Auditorías
Emisores
Nº <u>11479</u>

Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 3

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, Santander Hipotecario 3,
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, Santander Hipotecario 3 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.

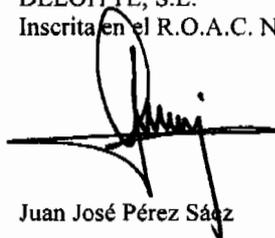
Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2008 son las primeras que los Administradores de la Sociedad Gestora formulan aplicando la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. En este sentido, se ha considerado el contenido de la Norma Transitoria Segunda que contempla 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.

Tal y como se menciona en la Nota 10 de la Memoria adjunta, el importe inicial del Fondo de Reserva es de 22.400.000 euros, equivalente al 0,80% del importe inicial de los Bonos A1, A2, A3, B, C, D y E, no pudiendo disminuir durante los tres años siguientes a la constitución del Fondo (30 de marzo de 2007). No obstante lo anterior, al 31 de diciembre de 2008 el Fondo no mantenía importe alguno en dicho Fondo de Reserva.

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, Santander Hipotecario 3 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.

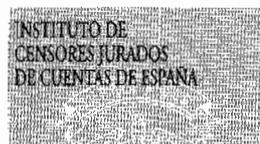
El informe de gestión adjunto del ejercicio 2008 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación del Fondo, la evolución de su negocio y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información 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



Miembro integrante
DELOITTE, S.L.

Año 2009 N° 01/09/02735
COPIA GRATUITA

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



Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 3

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

2: X

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER HIPOTECARIO 3
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)	850	PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 9)	1.529
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: Derechos de crédito derivados de préstamos (Nota 4)	2.393.552	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización (Nota 10)	2.589.462
INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 6)	63.141		
OTROS CRÉDITOS (Nota 7)	10.492		
TESORERÍA (Nota 8)	165.596	OTRAS DEUDAS (Nota 11)	42.640
TOTAL ACTIVO	2.633.631	TOTAL PASIVO	2.633.631

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de este balance de situación.

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER HIPOTECARIO 3

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 titulización (Nota 10)	132.845	Intereses de inmovilizaciones financieras (Nota 4)	125.931
Intereses del préstamo subordinado (Nota 9)	84	Intereses de demora	265
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 12)	128.161	Ingresos financieros (Nota 8)	4.700
	261.090	Ingresos varios (Nota 4)	2.207
		Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 12)	143.638
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	680		276.741
FALLIDOS (Nota 4)	7.359		
GASTOS GENERALES Y DIVERSOS (Nota 13)	3.743		
COMISIONES DEVENGADAS			
Comisión variable	3.320		
Comisión de administración y otras	549		
	3.869		
TOTAL DEBE	276.741	TOTAL HABER	276.741

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias.

Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 3

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

1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 3 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 30 de marzo de 2007, con el carácter de fondo cerrado, al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, y en lo no contemplado en el mismo, por las reglas contenidas en la Ley 19/1992, de 7 de julio. La función del Fondo consiste en la adquisición de Derechos de Crédito derivados de operaciones de financiación clientes con origen en préstamos hipotecarios, instrumentada a través de certificados de transmisión de hipoteca, y en la emisión de ocho series de bonos de titulización, por un importe total de 2.822.400 miles de euros (Nota 10). El desembolso de los Derechos de Crédito, así como el de los bonos de titulización, se produjo el 4 de abril de 2007, 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 anterior a la de pago de dichos bonos, con un mínimo de 70.000 euros anuales

La gestión y administración de los préstamos corresponden a la sociedad emisora de los mismos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación de 6.000 euros (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) y una parte extraordinaria equivalente al interés extraordinario devengado por los bonos de la serie F, siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el orden de prelación de pagos. Banco Santander, S.A. (en adelante, el Banco) no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos.

La entidad depositaria de los certificados de transmisión de hipoteca es Banco Santander, S.A.

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo de 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, 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 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	1.530	PRÉSTAMO SUBORDINADO	1.700
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: Derechos de crédito derivados de préstamos	2.622.196	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización	2.694.810
INMOVILIZACIONES MATERIALES	2.588		
OTROS CRÉDITOS	12.331	HACIENDA PÚBLICA	40
TESORERÍA	100.995	OTRAS DEUDAS	43.090
TOTAL ACTIVO	2.739.640	TOTAL PASIVO	2.739.640

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTE AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE MARZO DE 2007
(FECHA DE CONSTITUCIÓN) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**

DEBE	Miles de Euros	HABER	Miles de Euros
GASTOS FINANCIEROS:		INGRESOS FINANCIEROS:	
Intereses de bonos de titulización	91.808	Intereses de inmovilizaciones financieras	93.003
Intereses del préstamo subordinado	45	Intereses de demora	115
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses	82.448	Ingresos financieros	4.360
	174.301	Ingresos varios	131
		Intereses de contratos de permuta financiera de intereses	104.994
			202.603
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	505		
FALLIDOS	775		
GASTOS GENERALES	4		
COMISIONES DEVENGADAS			
Comisión variable	26.582		
Comisión de administración y otras	436		
	27.018		
TOTAL DEBE	202.803	TOTAL HABER	202.603

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 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 4 de abril de 2007 (véase Nota 5).

c) Inmovilizaciones materiales

Las inmovilizaciones materiales recogen los inmuebles adjudicados al Fondo en pago de deudas. Estos inmuebles se contabilizan por el valor contable de los activos aplicados o su valor de mercado, si éste último fuese inferior. Dado que el destino de los inmuebles es su venta, no se registra amortización sobre los mismos.

c) Vencimiento de deudores y acreedores

Como se indica en la Nota 10, con objeto de que los flujos de principal e intereses de los Derechos de Crédito coincidan con los flujos de los bonos en circulación, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles procedentes de los cobros de principal e intereses de los Derechos de Crédito a la amortización de bonos.

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

e) Impuesto sobre Sociedades

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Impuesto de Sociedades, modificado posteriormente por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, 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 14).

f) Permuta financiera de intereses

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

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

4. Inmovilizaciones financieras

Los Derechos de Crédito que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió en virtud de la escritura de constitución de fecha 30 de marzo de 2007, integran Derechos de Crédito procedentes de operaciones de financiación de sus clientes con origen en préstamos hipotecarios por un importe inicial de 2.800.000 miles de euros. La adquisición se instrumenta mediante certificados de transmisión de hipoteca suscritos por el Fondo, representando cada uno de ellos una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos hipotecarios en los que tienen su origen. Todos los Derechos de Crédito tienen un saldo nominal pendiente, que a fecha de emisión de los certificados de transmisión de hipoteca, excede del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía, sin superar en ningún caso el 120%.

Los activos sobre los que se han constituido las hipotecas en garantía de los préstamos hipotecarios, han sido asegurados en su caso, de conformidad con lo dispuesto en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

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

	Miles de Euros
Adiciones	2.622.196
Amortización de principal	(102.677)
Amortización de principal de Derechos de Crédito vencidos y no cobrados	(137)
Amortizaciones anticipadas y otros	(125.830)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	2.393.552

Las amortizaciones de principal de los Derechos de Crédito previstas para el ejercicio 2009 ascienden a 214.349 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por los Derechos de Crédito durante el ejercicio 2008 ha sido del 5,28%.

El saldo de este epígrafe incluye préstamos en situación contenciosa por importe de 82.421 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 7). Durante el ejercicio 2008 se han producido fallidos por importe de 7.359 miles de euros que se registran en el epígrafe "Fallidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Durante el ejercicio 2008, los saldos recuperados de préstamos en situación contenciosa han ascendido a 2.207 miles de euros, que se recogen en el epígrafe "Ingresos varios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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 280.000 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. Gastos de establecimiento

El movimiento de su saldo se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 1 de enero de 2008	1.530
Amortizaciones	(680)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	850

6. Inmovilizaciones materiales

El movimiento de su saldo se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 1 de enero de 2008	2.588
Adiciones	60.628
Retiros (*)	(75)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	63.141

(*) Como consecuencia de los retiros no, se han producido resultados para el Fondo, derivados de dicha enajenaciones.

7. Otros créditos

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	379
Intereses devengados no vencidos de Derechos de Crédito	5.759
Permuta financiera de intereses (Nota 12)	2.874
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado los Derechos de Crédito:	
Con antigüedad inferior a tres meses	2.715
Con antigüedad superior a tres meses	91
	2.806
Intereses vencidos y no cobrados	(1.326)
	10.492

Teniendo en cuenta la antigüedad de la deuda vencida, las características y garantías de los préstamos, los Administradores de la Sociedad Gestora no consideran necesaria la constitución de un fondo adicional para cubrir posibles deterioros.

8. Tesorería

Su saldo corresponde a una cuenta financiera abierta a nombre del Fondo en Banco Santander, S.A., por importe de 165.596 miles de euros al 31 de diciembre de 2008.

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, P-1 o F1 según la agencia calificadora S&P Ratings Service y Moody's Investors Service Limited y Fitch, respectivamente, según consta en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

A 31 de diciembre de 2008, la calificación crediticia de dicha entidad cumple lo indicado anteriormente.

La rentabilidad media de la cuenta de tesorería en el ejercicio 2008 ha sido del 4,82% anual.

9. Préstamo subordinado

Su saldo corresponde a un préstamo subordinado concedido por Banco Santander, S.A., por importe inicial de 2.600 miles de 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.

El tipo de interés nominal anual del préstamo subordinado es el tipo de interés que resulte de añadir un 0,40% 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 devengado (84 miles de euros) se encontraban pendientes de pago 80 miles de euros (véase Nota 11).

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, salvo el exceso de fondos destinado a cubrir los gastos de emisión que se amortizará anticipadamente en la primera fecha de pago.

En el ejercicio 2008, el Fondo ha amortizado 171 miles de euros del préstamo subordinado.

10. Bonos de titulización

Su saldo recoge el importe pendiente de amortizar de la emisión de bonos de titulización realizada el 30 de marzo de 2007, que está dividida en ocho series: serie A1, constituida por 6.133 bonos de 100.000 euros cada uno (613.300.000 euros), serie A2, constituida por 15.400 bonos de 100.000 euros cada uno (1.540.000.000 euros), serie A3, constituida por 4.200 bonos de 100.000 euros cada uno (420.000.000 euros), serie B, constituida por 792 bonos de 100.000 euros cada uno (79.200.000 euros), serie C, constituida por 475 bonos de 100.000 euros cada uno (47.500.000 euros), serie D constituida por 720 bonos de 100.000 euros cada uno (72.000.000 euros), serie E constituida por 280 bonos de 100.000 euros cada uno (28.000.000 euros) y serie F constituida por 224 bonos de 100.000 euros cada uno (22.400.000 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 F, según se detalla a continuación.

El importe inicial del Fondo de Reserva es de 22.400.000 euros, equivalente al 0,80% del importe inicial de los Bonos A1, A2, A3, B, C, D y E, no pudiendo disminuir durante los tres años siguientes a la constitución del Fondo (30 de marzo de 2007). No obstante lo anterior, al 31 de diciembre de 2008 el Fondo no mantenía importe alguno en dicho Fondo de Reserva.

Las series B, C, D, E y F se encuentran postergadas en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A1, A2 y A3. Los bonos de las ocho series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (18 de enero, 18 de abril, 18 de julio y 18 de octubre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,10% en la serie A1, 0,18% en la serie A2, 0,24% en la serie A3, 0,26% en la serie B, 0,36% en la serie C, 0,70% en la serie D y 2,60% en la serie E al tipo Euribor a tres meses y del Euribor a tres meses más el 0,5% más una cantidad variable igual al exceso de liquidez, tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el orden de prelación de pagos, para la serie F.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 18 de enero de 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. Cuando no se confirme la calificación provisional como definitiva de los bonos antes del Período de Suscripción.
3. Cuando por razón de una modificación en la normativa vigente o de la concurrencia de circunstancias excepcionales, se produjera, a juicio de la Sociedad Gestora, una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo.
4. En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra o su autorización fuera revocada y no designase nueva sociedad gestora en un plazo de cuatro meses.
5. Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los bonos o se prevea que se va a producir.

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

1. Los fondos disponibles para la amortización se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie A1, en cada fecha de pago hasta completar su total amortización.
2. Finalizada la amortización de la serie A1, los fondos disponibles para la amortización se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie A2 y en ningún caso antes a la fecha de pago de 18 de enero de 2009, en cada fecha de pago hasta completar su total amortización.
3. Finalizada la amortización de la serie A1, A2, los fondos disponibles para la amortización se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie A3, en cada fecha de pago hasta completar su total amortización.
4. Finalizada la amortización de la serie A1, A2 y A3, los fondos disponibles para la amortización se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie B, en cada fecha de pago hasta completar su total amortización.
5. Finalizada la amortización de la serie A1, A2, A3 y B, los fondos disponibles para la amortización se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie C, en cada fecha de pago hasta completar su total amortización.
6. Finalizada la amortización de la serie A1, A2, A3, B y C, los fondos disponibles para la amortización se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie D, en cada fecha de pago hasta completar su total amortización.
7. Finalizada la amortización de la serie A1, A2, A3, B, C y D, los fondos disponibles para la amortización se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie E, en cada fecha de pago hasta completar su total amortización.

6. Finalizada la amortización de la serie A1, A2, A3, B, C, D y E, los fondos disponibles para la amortización se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie F, en cada fecha de pago hasta completar su total amortización.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, la calificación crediticia otorgada por la Agencia de Calificación a los bonos de las Series A1, A2, A3, B, C, D y E había disminuido a Aa1, Aa1, Aa1, A3, Baa3, Ba3, y B3 respectivamente.

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								Total
	Serie A1	Serie A2	Serie A3	Serie B	Serie C	Serie D	Serie E	Serie F	
Saldo a 1 de enero de 2008	485.710	1.540.000	420.000	79.200	47.500	72.000	28.000	22.400	2.694.810
Amortización de 18 de enero de 2008	(54.128)								(54.128)
Amortización de 18 de abril de 2008	(8.836)	-	(8.599)						(17.435)
Amortización de 18 de julio de 2008	(9.530)	-	(9.275)	-	-	-	-	-	(18.805)
Amortización de 20 de octubre de 2008	(7.592)	-	(7.388)	-	-	-	-	-	(14.980)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	405.624	1.540.000	394.738	79.200	47.500	72.000	28.000	22.400	2.589.462

Al 31 de diciembre de 2008, la Entidad Cedente tenía suscritos 337.832, 1.330.000 y 20.000 miles de euros de las series A1, A2 y E, respectivamente y la totalidad de las series D y F.

El interés medio de los bonos en el ejercicio 2008 ha sido del 4,50%, 4,58%, 4,64%, 4,66%, 4,74%, 4,99%, 6,54% y 4,94% para los bonos de las series A1, A2, A3, B, C, D, E y F, respectivamente.

11. Otras deudas

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de titulización	28.576
Préstamo subordinado (Nota 9)	80
	28.656
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (*)	13.672
Comisión de administración	23
Otros acreedores	289
	13.984
	42.640

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

La cuenta "Otros acreedores" del detalle anterior incluye 182 miles euros correspondientes a cuentas por pagar de gastos de constitución del Fondo.

12. Permuta financiera de intereses

La Sociedad Gestora suscribió, en representación y por cuenta del Fondo, con el Banco un contrato de Permuta Financiera o Swap en modelo ISDA 1992, cuyos términos más relevantes se describen a continuación.

Este contrato de Permuta Financiera responde a la necesidad de mitigar el riesgo de tipo de interés que tiene lugar en el Fondo por el hecho de encontrarse los Activos sometidos a intereses variables con diferentes índices de referencia y diferentes periodos de revisión y liquidación a los intereses variables establecidos para cada una de las Series de los Bonos que se emiten con cargo al Fondo.

En virtud de dicho contrato, el Banco paga al Fondo un tipo de interés anual que resulte de dividir (i) la suma de los intereses ordinarios percibidos de los créditos de transmisión hipotecaria e ingresados por el Fondo durante el periodo de liquidación que vence, entre (ii) el notional de la permuta para el Banco, multiplicado todo ello por el resultado de dividir 360 entre el número de días del periodo de liquidación y el Fondo paga al Banco el tipo de interés anual que resulte de sumar (i) Tipo de interés de referencia de los Bonos determinado para cada período de devengo de interés en curso, mas (ii) el tipo medio de las series A1, A2, A3, B, C, D y E, mas (ii) un 0,75%, multiplicado al notional de la permuta para el Fondo, ajustado al número de días entre dos fechas de pago (es decir, número de días entre 360) y (ii) el importe a que ascienda en la Fecha de liquidación correspondiente, la comisión devengada por el Contrato de administración, tan sólo en el caso de sustitución del Banco como administrador de los préstamos. El principal sobre el que gira este contrato está fijado en el saldo de los bonos de titulización. El resultado neto de este contrato en el ejercicio 2008 ha sido un ingreso para el Fondo por importe de 15.477 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2008, se encontraban devengados y pendientes de cobro 2.874 miles de euros (véase Nota 7).

13. 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, único servicio prestado por dicho auditor.

14. 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-e, 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.

15. Cuadro de financiación

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

3:1

	Miles de Euros
ORÍGENES:	
Gastos de Establecimiento (Nota 5)	680
Amortización de Derechos de Crédito (Nota 4)	228.644
Otros créditos	1.839
Total	231.163
APLICACIONES:	
Amortización de préstamo subordinado	171
Amortización de bonos de titulización (Nota 9)	105.348
Adiciones netas de inmovilizaciones materiales (Nota 6)	60.553
Hacienda pública	40
Otros deudas	450
Tesorería	64.601
Total	231.163

16. 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.

2:1

Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 3

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2008

1.- PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS (PH'S)

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	16.890	14.537
Saldo pendiente de amortizar PH's:	2.800.000.012,17 €	2.312.265.007,66
Importes unitarios préstamos vivos:	165.778,57 €	159.060,67
Tipo de interés:	4,02%	5,49%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	4,50%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	5,86%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	6,03%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	593.298,96	1.349.714,75	17.039,78
Deuda pendiente vencimiento:			2.312.247.967,88
Deuda total:	593.298,96	1.349.714,75	2.312.247.967,88

A continuación se incluyen a efectos informativos los siguientes cuadros estadísticos de la cartera de préstamos hipotecarios en base a la cual tiene lugar esta emisión, a 31 de diciembre de 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	%
27/01/2008	31/12/2008	878,47	0,03	5	0,03
01/01/2009	30/06/2009	0,00	0	0	0
01/07/2009	31/12/2009	15,40	0	1	0
01/01/2010	30/06/2010	207,97	0	2	0,01
01/07/2010	31/12/2010	108,88	0	4	0,02
01/01/2011	30/06/2011	300,00	0,01	1	0
01/07/2011	31/12/2011	75,08	0	2	0,01
01/01/2012	30/06/2012	131,77	0	2	0,01
01/07/2012	31/12/2012	76,53	0	3	0,02
01/01/2013	30/06/2013	55,96	0	3	0,02
01/07/2013	31/12/2013	538,27	0,02	12	0,08
01/01/2014	30/06/2014	570,16	0,02	13	0,08

DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA					
Intervalo (%)		Saldos vivos		Préstamos	
		(miles de euros)	%	nº	%
01/07/2014	31/12/2014	170,14	0	4	0,02
01/01/2015	30/06/2015	857,72	0,03	11	0,07
01/07/2015	31/12/2015	894,65	0,03	16	0,11
01/01/2016	30/06/2016	1.199,54	0,05	22	0,15
01/07/2016	31/12/2016	1.773,88	0,07	23	0,15
01/01/2017	30/06/2017	1.410,36	0,06	14	0,09
01/07/2017	31/12/2017	2.315,39	0,1	20	0,13
01/01/2018	30/06/2018	2.482,81	0,1	26	0,17
01/07/2018	31/12/2018	3.934,71	0,17	42	0,28
01/01/2019	30/06/2019	3.561,51	0,15	37	0,25
01/07/2019	31/12/2019	2.280,10	0,09	32	0,22
01/01/2020	30/06/2020	3.698,96	0,15	39	0,26
01/07/2020	31/12/2020	7.685,20	0,33	71	0,48
01/01/2021	30/06/2021	9.050,69	0,39	92	0,63
01/07/2021	31/12/2021	6.172,70	0,26	67	0,46
01/01/2022	30/06/2022	4.095,98	0,17	43	0,29
01/07/2022	31/12/2022	5.033,29	0,21	53	0,36
01/01/2023	30/06/2023	3.622,27	0,15	37	0,25
01/07/2023	31/12/2023	6.804,73	0,29	66	0,45
01/01/2024	30/06/2024	8.527,13	0,36	89	0,61
01/07/2024	31/12/2024	7.981,62	0,34	87	0,59
01/01/2025	30/06/2025	14.393,21	0,62	141	0,96
01/07/2025	31/12/2025	13.737,25	0,59	119	0,81
01/01/2026	30/06/2026	22.821,10	0,98	213	1,46
01/07/2026	31/12/2026	24.527,35	1,06	211	1,45
01/01/2027	30/06/2027	11.084,27	0,47	106	0,72
01/07/2027	31/12/2027	11.030,26	0,47	102	0,7
01/01/2028	30/06/2028	9.417,20	0,4	84	0,57
01/07/2028	31/12/2028	12.896,58	0,55	114	0,78
01/01/2029	30/06/2029	17.524,11	0,75	158	1,08
01/07/2029	31/12/2029	20.893,44	0,9	189	1,3
01/01/2030	30/06/2030	30.372,88	1,31	264	1,81
01/07/2030	31/12/2030	28.847,90	1,24	216	1,48
01/01/2031	30/06/2031	53.030,39	2,29	385	2,64
01/07/2031	31/12/2031	38.998,15	1,68	282	1,93
01/01/2032	30/06/2032	18.200,29	0,78	133	0,91
01/07/2032	31/12/2032	25.362,72	1,09	169	1,16
01/01/2033	30/06/2033	21.514,86	0,93	155	1,06
01/07/2033	31/12/2033	33.097,17	1,43	217	1,49
01/01/2034	30/06/2034	63.190,86	2,73	420	2,88
01/07/2034	31/12/2034	62.855,26	2,71	402	2,76
01/01/2035	30/06/2035	62.040,96	2,68	382	2,62
01/07/2035	31/12/2035	92.050,37	3,98	587	4,03
01/01/2036	09/11/2046	1.537.866,26	66,5	8.549	58,8
Totales:		2.312.265.007,66	100,00	14.537	100,00

Fecha vencimiento máxima: 9/11/2046
 Fecha vencimiento mínima: 27/01/2008

M: /

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL					
Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos		
	(miles de euros)	%	nº	%	
2,05	2,49	85,25	0	0	0
2,5	2,99	31.545,95	1,36	2,02	294
3	3,49	780,56	0,03	0,05	7
3,5	3,99	132.414,17	5,72	4,71	685
4	4,49	2.411,31	0,1	0,09	13
4,5	4,99	91.251,68	3,94	3,52	512
5	5,49	799.731,45	34,58	33,78	4911
5,5	5,99	715.762,76	30,95	31,89	4645
6	6,49	479.604,41	20,74	21,09	3066
6,5	6,99	58.087,88	2,51	2,73	397
7	7,49	477,09	0,02	0,04	6
7,5	7,76	112,44	0	0,02	3
Totales:		2.312.265.007,66	100,00	14.537	100,00

Tipo interés máximo: 7,76%
 Tipo interés mínimo: 2,05%
 Tipo interés ponderado: 5,49%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS					
Intervalo (euros)	Saldos vivos		Préstamos		
	(miles de euros)	%	nº	%	
0,14	49.999,99	15.330,43	0,66	400	2,75
50.000,00	99.999,99	213.396,02	9,22	2.719	18,7
100.000,00	149.999,99	540.537,13	23,37	4.302	29,59
150.000,00	199.999,99	639.606,34	27,66	3.696	25,42
200.000,00	249.999,99	449.334,62	19,43	2.027	13,94
250.000,00	299.999,99	213.217,92	9,22	787	5,41
300.000,00	349.999,99	93.466,07	4,04	291	2
350.000,00	399.999,99	47.656,30	2,06	128	0,88
400.000,00	449.999,99	32.416,20	1,4	77	0,52
450.000,00	499.999,99	15.859,43	0,68	34	0,23
500.000,00	1.617.000,00	51.444,50	2,22	76	0,52
Totales:		2.312.265.007,66	100,00	14.537	100,00

Saldo vivo máximo: 1.617.000,00 euros
 Saldo vivo mínimo: 0,14 euros
 Saldo vivo medio: 159.060,67 euros

3: /

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

El importe de la emisión asciende a dos mil ochocientos veintidós millones cuatrocientos mil euros (2.822.400.000,00 €) y está constituida por 28.224 Bonos, de cien mil (100.000) euros de importe nominal cada uno, agrupados en ocho Series: Serie A1 constituida por 6.133 Bonos e importe total de seiscientos trece millones trescientos mil euros (613.300.000,00 €), Serie A2 constituida por 15.400 Bonos e importe total de mil quinientos cuarenta millones de euros (1.540.000.000,00 €), Serie A3 constituida por 4.200 Bonos e importe total de cuatrocientos veinte millones de euros (420.000.000,00 €) euros, la Serie B constituida por 792 Bonos e importe total de setenta y nueve millones doscientos mil euros (79.000.000,00 €), la Serie C constituida por 475 Bonos e importe total de cuarenta y siete millones quinientos mil euros (47.500.000,00 €), la Serie D constituida por 720 Bonos e importe total de setenta y dos millones de euros (72.000.000,00 €), la Serie E constituida por 280 Bonos e importe total de veintiocho millones de euros (28.000.000,00 €), y la Serie F constituida por 224 Bonos de veintidós millones cuatrocientos mil euros (22.400.000,00 €)

Las cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 18 de enero, abril, julio y de octubre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles, se detallan a continuación:

Pago de Fecha 18 de enero		Pago de Fecha 18 de abril	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	2.694.809.742,63 €	Saldo anterior:	2.640.681.969,85 €
Amortización:	54.127.772,78 €	Amortización:	48.962.635,77 €
Saldo Actual:	2.640.681.969,85 €	Saldo Actual:	2.591.719.334,08 €
% sobre Saldo Inicial:	93,56%	% sobre Saldo Inicial:	91,83%
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BTA's Serie A1:	5.852.537,91 €	Intereses pagados BTA's Serie A1:	4.984.534,42 €
Intereses pagados BTA's Serie A2:	18.871.006,00 €	Intereses pagados BTA's Serie A2:	18.097.464,00 €
Intereses pagados BTA's Serie A3:	5.211.024,00 €	Intereses pagados BTA's Serie A3:	4.999.386,00 €
Intereses pagados BTA's Serie B:	986.697,36 €	Intereses pagados BTA's Serie B:	946.748,88 €
Intereses pagados BTA's Serie C:	601.483,00 €	Intereses pagados BTA's Serie C:	577.414,75 €
Intereses pagados BTA's Serie D:	957.722,40 €	Intereses pagados BTA's Serie D:	920.736,00 €
Intereses pagados BTA's Serie E:	483.358,40 €	Intereses pagados BTA's Serie E:	467.770,80 €
Intereses pagados BTA's Serie F:	295.095,36 €	Intereses pagados BTA's Serie F:	0,00 €
Intereses devengados no pagados:	0	Intereses devengados no pagados:	0
Pago de Fecha 18 de julio		Pago de Fecha 20 de octubre	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	2.591.719.334,08 €	Saldo anterior:	2.572.913.853,41 €
Amortización:	18.805.480,67 €	Amortización:	14.980.400,09 €
Saldo Actual:	2.572.913.853,41 €	Saldo Actual:	2.557.933.453,32 €
% sobre Saldo Inicial:	91,16 %	% sobre Saldo Inicial:	90,63 %
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BTA's Serie A1:	5.165.641,91 €	Intereses pagados BTA's Serie A1:	5.413.108,46 €
Intereses pagados BTA's Serie A2:	19.129.110,00 €	Intereses pagados BTA's Serie A2:	20.495.552,00 €
Intereses pagados BTA's Serie A3:	5.172.636,00 €	Intereses pagados BTA's Serie A3:	5.414.850,00 €
Intereses pagados BTA's Serie B:	999.797,04 €	Intereses pagados BTA's Serie B:	1.070.601,84 €
Intereses pagados BTA's Serie C:	609.230,25 €	Intereses pagados BTA's Serie C:	652.013,50 €
Intereses pagados BTA's Serie D:	968.968,80 €	Intereses pagados BTA's Serie D:	1.035.316,80 €
Intereses pagados BTA's Serie E:	486.525,20 €	Intereses pagados BTA's Serie E:	515.944,80 €
Intereses pagados BTA's Serie F:	0,00 €	Intereses pagados BTA's Serie F:	0,00 €
Intereses devengados no pagados:	0	Intereses devengados no pagados:	0

La vida media de los Bonos de la Serie A1 es de 8,27 años, la de los Bonos de la Serie A2 es de 7,75 años, la de los Bonos de la Serie A3 es de 8,28 años, la de los Bonos de la Serie B de 20,40 años, la de los Bonos de la

Serie C de 21,01 años, la de los Bonos de la Serie D de 21,01 años, la de la Serie E es de 21,01 años, y la de la Serie F es de 14,18 años.

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a EURIBOR a tres meses, más un margen del 0,66% para los Bonos de la Serie A1, del 0,14% para los Bonos de la Serie A2, del 0,20% para los Bonos de la Serie A3, del 0,22% para los Bonos de la Serie B, del 0,30% para los Bonos de la Serie C, del 0,55% para los Bonos de la Serie D, del 2,10% para los Bonos de la Serie E, y del 0,50% para los Bonos de la Serie F todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Los tipos de interés vigentes en el año 2007 han sido los siguientes:

PERIODOS	BONOS SERIE A1		BONOS SERIE A2	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
18/10/07-18/01/08	4,7150%	4,7990%	4,7950%	4,8819%
18/01/08-18/04/08	4,5690%	4,6479%	4,6490%	4,7307%
18/04/08-18/07/08	4,8340%	4,9223%	4,9140%	5,0053%
18/07/08-20/10/08	5,0170%	5,1122%	5,0970%	5,1953%
20/10/08-19/01/09	5,1500%	5,2503%	5,2300%	5,3335%

PERIODOS	BONOS SERIE A3		BONOS SERIE B	
	Interés nominal	TAE	Interés nominal	TAE
18/10/07-18/01/08	4,8550%	4,9441%	4,8750%	4,9648%
18/01/08-18/04/08	4,7090%	4,7928%	4,7290%	4,8135%
18/04/08-18/07/08	4,9740%	5,0675%	4,9940%	5,0883%
18/07/08-20/10/08	5,1570%	5,2576%	5,1770%	5,2784%
20/10/08-19/01/09	5,2900%	5,3959%	5,3100%	5,4167%

PERIODOS	BONOS SERIE C		BONOS SERIE D	
	Interés nominal	TAE	Interés nominal	TAE
18/10/07-18/01/08	4,9550%	5,0478%	5,2050%	5,3075%
18/01/08-18/04/08	4,8090%	4,8964%	5,0590%	5,1558%
18/04/08-18/07/08	5,0740%	5,1714%	5,3240%	5,4312%
18/07/08-20/10/08	5,2570%	5,3615%	5,5070%	5,6218%
20/10/08-19/01/09	5,3900%	5,4999%	5,6400%	5,7604%

PERIODOS	BONOS SERIE E		BONOS SERIE F	
	Interés nominal	TAE	Interés nominal	TAE
18/10/07-18/01/08	6,7550%	6,9280%	5,1550%	5,2555%
18/01/08-18/04/08	6,6090%	6,7746%	5,0090%	5,1039%
18/04/08-18/07/08	6,8740%	7,0532%	5,2740%	5,3792%
18/07/08-20/10/08	7,0570%	7,2460%	5,4570%	5,5697%
20/10/08-19/01/09	7,1900%	7,3862%	5,5900%	5,7083%

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:	368.675.732,99
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE DC'S:	159.353.783,51
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE DC'S:	125.807.697,98
2. INTERESES DE REINVERSIÓN	4.559.419,99
c) PRÉSTAMOS CONTENCIOSOS Y ADJUDICADOS :	629.446,10
Saldo anterior a 1 de enero de 2008	78.325.385,41
B.- APLICACIÓN:	368.675.732,99
1. GASTOS CORRIENTES:	559.674,40
2. INTERESES NETOS SWAP:	(17.085.381,30) €
3. INTERESES DE BTH'S SERIE A1:	21.415.822,70 €
4. INTERESES DE BTH'S SERIE A2:	76.593.132,00 €
5. INTERESES DE BTH'S SERIE A3:	20.797.896,00 €
6. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	4.003.845,12 €
6. INTERESES DE BTH'S SERIE C:	2.440.141,50 €
6. INTERESES DE BTH'S SERIE D:	3.882.744,05 €
6. INTERESES DE BTH'S SERIE E:	1.953.599,20 €
7. AMORTIZACIÓN DE BTH'S SERIE A1:	105.348.099,90 €
6. INTERESES DE BTH'S SERIE F:	295.095,36 €
8. INTERESES DEL PRÉSTAMO SUBORDINADO	22.399,38 €
9. AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO SUBORDINADO	170.771,08 €
10. COMISIONES A FAVOR DE SCH	6.000,00 €
11. INGRESOS EXTRAORDINARIOS SERIE F:	5.257.579,64 €
11. DISPOSICIONES DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL	(22.400.000,00) €
12. REMANENTE EN LA CUENTA DE TESORERÍA	165.414.313,96 €

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

1. SALDO INICIAL:	22.400.000,00 €
2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO:	(22.400.000,00) €
3. SALDO ACTUAL:	0,00 €

b) REMANENTE EN TESORERÍA: 165.414.313,96 €

c) Gastos emisión 181.526,35 €

TOTAL (a + b) 165.595.840,31 €

2: X



Las CUENTAS ANUALES del Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 3, 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 Ortea 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