



Madrid a 1 de julio de 2009

Muy Señor mío:

Contestando a su requerimiento de fecha 29 de mayo de 2009 y registro de salida nº 2009045861, relativo al Fondo de Titulización FTA Santander Hipotecario 3 (el "Fondo"), se informa lo siguiente:

**1.- Conciliación entre los saldos inicial y final del ejercicio 2008 del Fondo de Reserva. Circunstancias que han implicado la disminución del importe constituido inicialmente y fecha en la que se produce. Justificar porqué no se ha restablecido el importe requerido del Fondo de Reserva:**

FTA: SANTANDER HIPOTECARIO 3				
AÑO 2008				
	Fecha de pago Enero	Fecha de pago abril	Fecha de pago julio	Fecha de pago octubre
Nivel Requerido Fondo de Reserva	22.400.000,00	22.400.000,00	22.400.000,00	22.400.000,00
Saldo actual Fondo de Reserva	22.400.000,00	18.849.243,99	10.395.412,01	-

A 31 de diciembre de 2008 no se había restablecido el importe requerido del Fondo de Reserva (22.400.000 €). Su saldo efectivo coincide exactamente con el que tenía en la última fecha de pago del fondo de dicho año, de 20 de octubre de 2008.

A continuación, se incluye el estado de la cuenta de tesorería a 31 de diciembre de 2008:

ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:	31/12/08	
<b>a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA:</b>		
1. SALDO 1 DE ENERO 2008:	22.400.000,00	€
2. IMPORTE UTILIZADO EN 2008:	(22.400.000,00)	€
3. SALDO 31 DE DICIEMBRE 2008:	0,00	€
<b>b) REMANENTE EN TESORERÍA:</b>	165.595.840,31	€
<b>TOTAL (a + b)</b>	<b>165.595.840,31</b>	<b>€</b>

El saldo de Tesorería a fecha 31 está compuesto por el Fondo de Reserva y el remanente en Tesorería que está compuesto por el principal y los intereses de los Derechos de Crédito, cobrados entre el 20 de octubre y el 31 de diciembre.

La causa de que no se haya restablecido el nivel requerido del Fondo de Reserva a fecha 31 de diciembre de 2008 ha sido la falta de liquidez para hacer frente a todos los pagos definidos en el Orden de Prelación de Pagos regulado en el Folleto Informativo. Esta falta de liquidez ha sido consecuencia de las incorporaciones de inmuebles en pago de deudas y las reducidas ventas de los mismos.



Por ello, las Series de Bonos que se han visto afectadas han sido A1, A2, A3 y F (ésta última constituye el Fondo de Reserva). Con respecto a las Series A1, A2 y A3, en la fecha de pago de octubre de 2008 se ha dejado de pagar parte de la amortización de principal por importe de 6.668.832,53€. Además, el Fondo ha dejado de pagar intereses y amortización de principal de la Serie F, en las fechas de pago de abril, julio y octubre de 2008.

**2.- Si el importe del Fondo de Reserva continuara por debajo del nivel requerido, indicar si dicho incumplimiento es temporal o definitivo y la consecuencia que se derivaría para los tenedores de los Bonos.**

A fecha de la presente contestación, el importe requerido del Fondo de Reserva no ha sido restablecido, que, en todo caso debería mantenerse fijo en 22.400.000 hasta abril de 2010. No obstante lo anterior, a partir de esta fecha el nivel requerido del Fondo de Reserva tampoco se podrá reducir porque con toda probabilidad, se cumpliría alguna de las circunstancias (triggers) establecidas en el Folleto de Constitución (nivel requerido no dotado en su totalidad o morosidad superior al 1%), que impiden la reducción de dicho Fondo de Reserva.

Se estima que el incumplimiento de la obligación de restablecer el importe del Fondo de Reserva hasta su nivel requerido sea algo temporal y relacionado directamente con la situación actual del mercado y en concreto con la reducida venta de inmuebles de manera que tan pronto como se reactive el mercado inmobiliario, el Fondo de Reserva alcanzará su nivel requerido.

Hasta la fecha del presente escrito, no se han cumplido los supuestos recogidos en el Folleto de constitución que obligan a postergar el pago de intereses de las Series de Bonos B, C, D y E.

Atentamente,

Ignacio Ortega Gavara  
Director General  
Santander de Titulización, SGFT, SA