

**C N M V**

Registro de Auditorías  
Emisores

Nº 8870

## **Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 7**

Cuentas Anuales  
al 31 de diciembre de 2004  
e Informe de Gestión  
correspondiente al ejercicio 2004,  
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. 7, por encargo de Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 7, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2004 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de su Sociedad Gestora. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de su Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación del Fondo, además de las cifras del ejercicio 2004, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2004. Con fecha 28 de abril de 2004 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2003, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2004 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. 7, al 31 de diciembre de 2004 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
4. El informe de gestión del ejercicio 2004 adjunto 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 2004. 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  
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Germán de la Fuente

25 de abril de 2005

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:  
DELOITTE, S.L.

Año 2005 Nº A1-005916  
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. 7**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2004

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, U.C.I. 7

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003 (NOTAS 1, 2, Y 3)

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003 (*)	HABER	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003 (*)
<b>DEBE</b>					
<b>GASTOS FINANCIEROS:</b>					
Intereses de bonos de titulización	6.286	9.387	INGRESOS FINANCIEROS:	9.161	14.479
Intereses del préstamo subordinado (Nota 8)	252	335	Intereses de Inmovilizaciones financieras	6	12
	6.520	9.732	Intereses de demora	450	642
			Ingresos financieros	9.617	15.133
<b>DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)</b>	341	407			
<b>GASTOS GENERALES (Nota 11)</b>	18	19			
<b>COMISIONES DEVENGADAS</b>					
Comisión variable	2.636	4.848	<b>TOTAL HABER</b>	<b>9.617</b>	<b>15.133</b>
Comisión de administración y otras	102	127			
	2.738	4.975			
<b>TOTAL DEBE</b>	<b>9.617</b>	<b>15.133</b>			

(\*) Presentado, única y exclusivamente, a efectos comparativos

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2004

3.7

**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, U.C.I. 7**

**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003 (NOTAS 1, 2 Y 3)**

(Miles de Euros)

	2004	2003 (*)	PASIVO	2004	2003 (*)
<b>ACTIVO</b>					
<b>GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 6)</b>		341	<b>PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 8)</b>	9.102	9.478
<b>INMOVILIZACIONES FINANCIERAS:</b> Derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios (Nota 4)	218.411	284.481	<b>EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES:</b> Bonos de titulización (Nota 9)	221.964	289.007
<b>OTROS CRÉDITOS (Nota 6)</b>	722	957	<b>HACIENDA PÚBLICA (Nota 12)</b>	33	-
<b>TESORERÍA (Nota 7)</b>	12.668	13.576	<b>OTRAS DEUDAS (Nota 10)</b>	702	870
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>231.801</b>	<b>299.355</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>231.801</b>	<b>299.355</b>

(\*) Presentado, única y exclusivamente, a efectos comparativos

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2004

*R. F.*

## Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 7

Memoria  
correspondiente al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2004

### 1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 7 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 25 de octubre de 2001, 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 (en adelante, "los Derechos de Crédito") y en la emisión de dos series de bonos de titulización, por un importe total de 455 millones de euros – véase Nota 9. El desembolso de los Derechos de Crédito, así como el de los bonos de titulización, se produjo el 30 de octubre de 2001, 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") (Grupo Santander). La comisión de administración que se paga a la Sociedad Gestora se calcula como el 0,030% del valor de los bonos de titulización pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos.

La gestión y administración de los Derechos de Crédito corresponden a la sociedad originadora de los mismos, Unión de Créditos Inmobiliarios, Establecimiento Financiero de Crédito, S.A. (en adelante, UCI). UCI no asume ninguna responsabilidad por el impago de los préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación trimestral (pagadera los días 17 de marzo, 17 de junio, 17 de septiembre y 17 de diciembre de cada año) de 6.000 euros (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) y una cantidad variable que se devengará trimestralmente igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo.

La entidad depositaria de las participaciones hipotecarias es Banco Santander Central Hispano, S.A. UCI actuará como depositario de las escrituras de formalización de los préstamos hipotecarios.

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo de 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Además, el Real Decreto 2818/1998, de 18 de diciembre, por el que se modifica el Capítulo II del Título IV del Reglamento del Impuesto de Sociedades (Real Decreto 538/1998, de 14 de abril), en su art. 57, letra k), 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 el Plan General de Contabilidad adaptado a la operativa del Fondo, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo. Las cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo (véase Nota 1).



**b) Principios contables y criterios de valoración**

En la preparación de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y criterios de valoración descritos en la Nota 3. No existe ningún principio contable o criterio de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

**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 30 de octubre de 2001 (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 titulización.

**d) Impuesto sobre Sociedades**

Dado que en el ejercicio 2004 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

**4. Inmovilizaciones financieras**

Los Derechos de Crédito que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió en virtud de la escritura de fecha 25 de octubre de 2001 integran Derechos de Crédito derivados de préstamos hipotecarios por un importe de 455.000.009,77 euros, instrumentados mediante participaciones hipotecarias suscritas por el Fondo, representando cada una de ellas una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos en los que tienen su origen. Todos los préstamos hipotecarios, base de las participaciones hipotecarias, están garantizados mediante primera hipoteca sobre viviendas en territorio español.

El movimiento del saldo de este se muestra a continuación:



	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2003	284.481
Amortización de principal de derechos de crédito cobrada	(10.023)
Amortización de principal de derechos de crédito vencida y no cobrada y otros movimientos	12
Amortizaciones anticipadas	(56.059)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2004</b>	<b>218.411</b>

Las amortizaciones de principal de los Derechos de Crédito previstas para el ejercicio 2005 ascienden a 46.006 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por los Derechos de Crédito durante el ejercicio 2004 ha sido del 3,6%.

El saldo de este epígrafe incluye principales vencidos superiores a un año de préstamos hipotecarios por importe de 196 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 6).

#### 5. Gastos de establecimiento

El movimiento que se ha producido en el saldo de este capítulo se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2003	341
Amortizaciones	(341)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2004</b>	<b>-</b>

#### 6. Otros créditos

La composición de su saldo es la siguiente:





	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuentas corrientes	20
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	623
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias-	
Con antigüedad inferior a tres meses	75
Con antigüedad superior a tres meses	8
	83
Intereses vencidos-	
Con antigüedad superior a tres meses	(4)
	722

Teniendo en cuenta la antigüedad de la deuda vencida y las características de los préstamos, no se considera necesaria la constitución de fondo alguno en concepto de provisión para insolvencias.

#### 7. Tesorería

Su saldo corresponde a una cuenta financiera abierta a nombre del Fondo en Banco Santander Central Hispano, S.A, incluyéndose el fondo de reserva constituido por el Fondo (Nota 8).

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banco Santander Central Hispano, 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, excepto en el primer periodo de devengo de interés que fue de dos meses. Este contrato queda supeditado a que la calificación de Banco Santander Central Hispano, S.A. no descienda de la categoría A-1 según la agencia calificadora S&P Ratings Services y P-1 según Moody's Investors Service Limited; según consta en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

La rentabilidad media de la cuenta de tesorería en el ejercicio 2004 ha sido del 2,07 % anual.

#### 8. Préstamo subordinado

El saldo de este capítulo corresponde a un préstamo subordinado concedido (al 50% cada uno en su posición acreedora) por Banco Santander Central Hispano, S.A. y Union de Crédit pour le Batiment, S.A. (participada al 99,93% por BNP Paribas) por importe inicial de 10.947.000 euros, destinado a:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulización.
2. Financiar parcialmente la adquisición de los Derechos de Crédito por el Fondo.
3. Dotar un fondo de reserva (el "Fondo de Reserva"), que se aplicará en cada fecha de pago, junto al resto de los fondos disponibles, al cumplimiento de todas las obligaciones de pago del Fondo. El importe inicial del Fondo de Reserva se estableció en 9.100.000 euros (Nota 7), pudiendo decrecer trimestralmente en cada fecha de pago una vez alcance el 4,25% del saldo vivo de los derechos de crédito, manteniéndose en dicho porcentaje hasta que el Fondo de Reserva alcance un nivel igual al 0,75% del saldo inicial de los derechos de crédito, momento a partir del cual permanecerá constante en dicho nivel.

C: /

El tipo de interés nominal anual del préstamo subordinado es el tipo de interés que resulte de disminuir en un 1% el tipo de interés medio ponderado aplicable a la cartera de Derechos de Crédito 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 2004, el importe total devengado (252 mil euros) se encontraba pendiente de pago 10 miles de euros (véase Nota 10).

Este préstamo se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo y los gastos de emisión de bonos así como la parte destinada a cubrir el desfase temporal existente entre el cobro de intereses de los Derechos de Crédito y el pago de intereses de los bonos, trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos). El resto del principal del préstamo se amortizará en cada fecha de pago de los bonos en una cuantía igual a la diferencia existente entre los importes del saldo requerido en la fecha de vencimiento anterior y del saldo requerido a la fecha de vencimiento en curso del Fondo de Reserva. La parte del préstamo destinada a financiar parcialmente la suscripción de las participaciones hipotecarias se amortizará en la fecha de vencimiento final de dichas participaciones (5 de septiembre de 2030), ó, en su caso, en la fecha de amortización anticipada de los mismos.

En el ejercicio 2004, el Fondo ha amortizado 376 miles de euros de este préstamo.

#### 9. Bonos de titulización

El saldo de este epígrafe recoge la emisión de bonos de titulización realizada el 25 de octubre de 2001, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 4.386 bonos de 100.000 euros cada uno (438.600.000 euros) y, serie B, constituida por 164 bonos de 100.000 euros cada uno (16.400.000 euros). La serie B se encuentra postergada en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A. Los bonos de ambas series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (17 de marzo, 17 de junio, 17 de septiembre y 17 de diciembre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,250% en la serie A y del 0,700% en la serie B al tipo Euribor a tres meses.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 17 de marzo del 2033. 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 nominal pendiente de los Derechos de Crédito sea inferior al 10% del saldo inicial;
2. En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra o su autorización fuera revocada y no designase nueva sociedad gestora.

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 las siguientes reglas:

1. Hasta la primera fecha de pago (excluida) en la que el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B sea igual o mayor al 7 % del saldo pendiente de pago de los bonos de la serie A, los fondos disponibles para la amortización de los bonos serán utilizados en su totalidad para la amortización de los bonos de la serie A.
2. En la fecha de pago en que la relación anterior sea igual o mayor al 7%, los fondos disponibles para la amortización de los bonos se aplicarán a la amortización de ambas series A y B, proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que dicha relación entre los saldos pendientes de pago de los bonos de las series B y A se mantenga en el 7%.
3. En el momento en el cual el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B alcance la cifra de 3.412.000 euros, equivalente al 0,75% del importe de la emisión total de los bonos, cesará la amortización de los bonos de la citada serie, destinándose la totalidad de los fondos disponibles por este concepto a la amortización de los bonos de la serie A, hasta su total amortización.
4. Una vez que haya tenido lugar la total amortización de los bonos de la serie A, dará comienzo nuevamente la correspondiente a los bonos de la serie B, y así, hasta su completa amortización.

C: f

En relación con la amortización de los bonos de la serie B, y aun cumpliéndose la totalidad de los supuestos previstos en las reglas anteriores, la misma no tendrá lugar si se produjeran cualquiera de las dos circunstancias siguientes:

1. Que el importe 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 6,5% del saldo vivo de dichos Derechos de Crédito a esa fecha. En este supuesto, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada a la amortización de los bonos de la serie A.
2. Que exista un déficit de amortización, según lo descrito anteriormente, en cuyo caso, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada, igualmente, a la amortización de los bonos de la serie A.

El movimiento que se ha producido en el saldo vivo de los bonos de titulización en el ejercicio 2004 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Serie A	Serie B	Total
Saldos a 31 de diciembre de 2003	272.607	16.400	289.007
Amortización del 17 de marzo de 2004	(20.553)	-	(20.553)
Amortización del 17 de junio de 2004	(17.367)	-	(17.367)
Amortización del 17 de septiembre de 2004	(14.720)	(1.002)	(15.722)
Amortización de 17 de diciembre de 2004	(12.524)	(877)	(13.401)
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2004</b>	<b>207.443</b>	<b>14.521</b>	<b>221.964</b>

El interés medio de los bonos en el ejercicio 2004 ha ascendido al 2,36 % para la serie A y al 2,81 % para la serie B.

#### 10. Otras deudas

La composición de este saldo de este epígrafe del balance de situación es la siguiente:

	Miles de Euros
<b>Intereses devengados no pagados de:</b>	
Bonos de titulización (Nota 9)	227
Préstamo subordinado (Nota 8)	10
	<b>237</b>
<b>Cuentas a pagar:</b>	
Comisión variable (véase Nota 1)	458
Comisión de administración (véase Nota 1)	1
Otros acreedores	6
	<b>465</b>
	<b>702</b>

#### 11. Gastos generales

En su saldo se incluyen 3 mil euros en concepto de servicios de auditoría de las cuentas anuales del Fondo.

Cif

## 12. Situación fiscal

El Fondo tiene sujetos a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación desde la fecha de su constitución.

El saldo "Hacienda Pública" recoge las retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y Sociedades practicadas por el Fondo sobre los rendimientos de los bonos de titulización hipotecaria (véase Nota 9) satisfechos en el último mes.

Según se indica en la Nota 3-d, en el ejercicio 2004 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

## 13. Cuadro de financiación

A continuación se muestran los cuadros de financiación del Fondo correspondientes a los ejercicios 2004 y 2003:

	Miles de Euros	
	2004	2003 (*)
<b>ORÍGENES:</b>		
Dotación para la amortización y bajas de gastos de establecimiento (Nota 5)	341	418
Amortización de derechos de crédito (Nota 4)	66.070	89.766
Otros créditos	235	648
Tesorería	908	-
<b>Total orígenes</b>	<b>67.554</b>	<b>90.832</b>
<b>APLICACIONES:</b>		
Amortización de préstamo subordinado (Nota 8)	376	418
Amortización de bonos de titulización (Nota 9)	67.043	88.068
Hacienda Pública y otras deudas	135	639
Tesorería	-	1.707
<b>Total aplicaciones</b>	<b>67.554</b>	<b>90.832</b>

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

C: /

## FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS UCI 7

INFORME DE GESTIÓN  
correspondiente al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2004

### 1.- DERECHOS DE CREDITO

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	7.938	4.586
Saldo pendiente de amortizar:	455.000.009,77 €	218.449.858,53 €
Importes unitarios préstamos vivos:	57.319,23 €	47.634,07 €
Tipo de interés:	6,12 %	3,68 %

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	22,96%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	20,85%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	18,23%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	49.572,10 €	21.605,65 €	12.202,94 €
Deuda pendiente vencimiento:			218.411.468,96 €
Deuda total:	49.572,10 €	21.605,65 €	218.423.671,90 €

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 2004 (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	%
1/01/2000 - 31/12/2004	82.394,97	37,71	1.551	33,82
1/01/2005 - 30/06/2005	33,00	0,01	10	0,21
1/07/2005 - 31/12/2005	42,21	0,01	6	0,13
1/01/2006 - 30/06/2006	96,16	0,04	13	0,28
1/07/2006 - 31/12/2006	185,22	0,08	20	0,43
1/01/2007 - 30/06/2007	200,26	0,09	17	0,37
1/07/2007 - 31/12/2007	258,81	0,11	20	0,43
1/01/2008 - 30/06/2008	572,15	0,26	36	0,78
1/07/2008 - 31/12/2008	437,04	0,20	22	0,47
1/01/2009 - 30/06/2009	569,89	0,26	32	0,69
1/07/2009 - 31/12/2009	1.000,38	0,45	44	0,95
1/01/2010 - 30/06/2010	625,51	0,28	18	0,39
1/07/2010 - 31/12/2010	577,69	0,26	20	0,43
1/01/2011 - 30/06/2011	465,99	0,21	18	0,39
1/07/2011 - 31/12/2011	993,58	0,45	33	0,71
1/01/2012 - 30/06/2012	889,50	0,40	30	0,65
1/07/2012 - 31/12/2012	877,12	0,40	31	0,67
1/01/2013 - 30/06/2013	1.184,09	0,54	32	0,69
1/07/2013 - 31/12/2013	849,73	0,38	25	0,54
1/01/2014 - 30/06/2014	1.092,83	0,50	31	0,67
1/07/2014 - 31/12/2014	2.841,57	1,30	85	1,85
1/01/2015 - 30/06/2015	1.873,58	0,85	50	1,09
1/07/2015 - 31/12/2015	1.329,49	0,60	37	0,80
1/01/2016 - 30/06/2016	2.895,90	1,32	74	1,61
1/07/2016 - 31/12/2016	3.155,20	1,44	80	1,74
1/01/2017 - 30/06/2017	1.544,84	0,70	44	0,95
1/07/2017 - 31/12/2017	1.639,91	0,75	39	0,85
1/01/2018 - 30/06/2018	1.218,93	0,55	32	0,69
1/07/2018 - 31/12/2018	1.672,61	0,76	34	0,74
1/01/2019 - 30/06/2019	3.582,81	1,64	86	1,87
1/07/2019 - 31/12/2019	6.666,57	3,05	155	3,37
1/01/2020 - 30/06/2020	747,50	0,34	21	0,45
1/07/2020 - 31/12/2020	771,56	0,35	16	0,34
1/01/2021 - 30/06/2021	2.114,07	0,96	44	0,95
1/07/2021 - 31/12/2021	2.920,26	1,33	63	1,37
1/01/2022 - 30/06/2022	2.548,73	1,16	55	1,19
1/07/2022 - 31/12/2022	2.365,43	1,08	47	1,02
1/01/2023 - 30/06/2023	1.919,36	0,87	33	0,71
1/07/2023 - 31/12/2023	2.590,19	1,18	45	0,98
1/01/2024 - 30/06/2024	8.512,74	3,89	170	3,70
1/07/2024 - 31/12/2024	9.475,93	4,33	202	4,40
1/01/2025 - 30/06/2025	1.613,27	0,73	36	0,78
1/07/2025 - 31/12/2025	811,61	0,37	21	0,45
1/01/2026 - 30/06/2026	1.694,72	0,77	35	0,76
1/07/2026 - 31/12/2026	2.814,97	1,28	54	1,17
1/01/2027 - 30/06/2027	3.662,84	1,67	72	1,56
1/07/2027 - 31/12/2027	4.747,64	2,17	90	1,96
1/01/2028 - 30/06/2028	4.861,54	2,22	101	2,20
1/07/2028 - 31/12/2028	4.282,41	1,96	88	1,91
1/01/2029 - 30/06/2029	13.009,89	5,95	241	5,25
1/07/2029 - 31/11/2029	25.217,40	11,54	427	9,31
<b>Totales:</b>	<b>218.449.858,53</b>	<b>100,00</b>	<b>4.586</b>	<b>100,00</b>

Fecha vencimiento máxima:

31/11/2029

Fecha vencimiento mínima:

1/01/2000

**LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL**

Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
2,50 - 2,99	870,07	0,39	13	0,28
3,00 - 3,49	25.217,70	11,54	483	10,53
3,50 - 3,99	150.904,15	69,07	3.098	67,55
4,00 - 4,49	37.075,96	16,97	865	18,86
4,50 - 4,99	4.221,95	1,93	120	2,61
5,00 - 5,50	160,36	0,07	7	0,15
<b>Totales:</b>	<b>218.449.858,53</b>	<b>100,00</b>	<b>4.586</b>	<b>100,00</b>

**Tipo interés máximo:** 5,50%  
**Tipo interés mínimo:** 2,50%  
**Tipo interés ponderado:** 3,68%

**LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS**

Intervalo (euros)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
373,82 - 11.999,99	1.179,67	0,54	201	4,38
12.000,00 - 23.999,99	9.181,06	4,20	484	10,55
24.000,00 - 35.999,99	27.098,73	12,40	885	19,29
36.000,00 - 47.999,99	46.034,32	21,07	1.098	23,94
48.000,00 - 59.999,99	38.216,60	17,49	710	15,48
60.000,00 - 71.999,99	34.886,76	15,97	530	11,55
72.000,00 - 83.999,99	22.778,30	10,42	294	6,41
84.000,00 - 95.999,99	14.943,36	6,84	168	3,66
96.000,00 - 107.999,99	10.382,97	4,75	102	2,22
108.000,00 - 119.999,99	7.387,11	3,38	65	1,41
120.000,00 - 131.999,99	4.041,45	1,85	32	0,69
132.000,00 - 141.935,69	2.319,48	1,06	17	0,37
<b>Totales:</b>	<b>218.449.858,53</b>	<b>100,00</b>	<b>4.586</b>	<b>100,00</b>

**Saldo vivo máximo:** 141.935,69 euros  
**Saldo vivo mínimo:** 373,82 euros  
**Saldo vivo medio:** 47.634,07 euros

## 2.- BONOS DE TITULIZACION

El importe total de la emisión asciende a cuatrocientos cincuenta y cinco millones (455.000.000) de euros, se encuentra constituida por cuatro mil quinientos cincuenta (4.550) Bonos, de cien mil (100.000) euros de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (constituida por cuatro mil trescientos ochenta y seis (4.386) Bonos, e importe nominal de cuatrocientos treinta y ocho millones seiscientos mil (438.600.000) euros), y Serie B (constituida por ciento sesenta y cuatro (164) Bonos, e importe nominal de dieciséis millones cuatrocientos mil (16.400.000) euros).

Las cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 17 de marzo, 17 de junio, 17 de septiembre y 17 de diciembre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles, se detallan a continuación:

### Pago de Fecha 17 de marzo

<b>Principal:</b>	
Saldo anterior:	289.006.610,66 €
Amortizaciones:	20.553.322,32 €
Saldo Actual:	268.453.288,34 €
% sobre Saldo Inicial:	59,00%
Amortización devengada no pagada:	0,00 €
<b>Intereses:</b>	
Intereses pagados BTA's Serie A:	1.651.065,84 €
Intereses pagados BTA's Serie B:	117.983,24 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €

### Pago de Fecha 17 de junio

<b>Principal:</b>	
Saldo anterior	268.453.288,34 €
Amortizaciones:	17.366.586,30 €
Saldo Actual:	251.086.702,04 €
% sobre Saldo Inicial:	55,18 %
Amortización devengada no pagada:	0,00 €
<b>Intereses:</b>	
Intereses pagados BTA's Serie A:	1.482.818,88 €
Intereses pagados BTA's Serie B:	115.339,56 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €

### Pago de Fecha 17 de septiembre

<b>Principal:</b>	
Saldo anterior:	251.086.702,04 €
Amortizaciones:	15.722.646,44 €
Saldo Actual:	235.364.055,60 €
% sobre Saldo Inicial:	51,73 %
Amortización devengada no pagada:	0,00 €
<b>Intereses:</b>	
Intereses pagados BTA's Serie A:	1.422.028,92 €
Intereses pagados BTA's Serie B:	118.230,88 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €

### Pago de Fecha 17 de diciembre

<b>Principal:</b>	
Saldo anterior	235.364.055,60 €
Amortizaciones:	13.399.557,30 €
Saldo Actual:	221.964.498,30 €
% sobre Saldo Inicial:	48,78 %
Amortización devengada no pagada:	0,00 €
<b>Intereses:</b>	
Intereses pagados BTA's Serie A:	1.315.536,84 €
Intereses pagados BTA's Serie B:	109.604,48 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 3,53 años y de los Bonos de la Serie B de 3,55 años.

*Cif*





Grupo  
Santander

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a EURIBOR a tres meses, más un margen del 0,250% para los Bonos de la Serie A y del 0,700% para los Bonos de la Serie B, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Siendo de aplicación durante el ejercicio 2004 los siguientes tipos de interés:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
17/12/03-17/03/04	2,3960%	2,4175%	2,8460%	2,8764%
17/03/04-17/06/04	2,3020%	2,3218%	2,7520%	2,7803%
17/06/04-17/09/04	2,3710%	2,3920%	2,8210%	2,8508%
17/09/04-17/12/04	2,3660%	2,3870%	2,8160%	2,8458%
17/12/04-17/03/05	2,425%	2,4471%	2,8750%	2,9061%

2:7

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

Periodo: 1 de enero a 31 de diciembre de 2004

<b>A.- ORIGEN:</b>	<b>80.396.482,28 €</b>
Saldo a 01-01-2004	4.476.059,05 €
<b>a) PRINCIPAL COBRADO:</b>	
1. AMORTIZACIÓN DE PH'S:	66.081.528,9 €
<b>b) INTERESES COBRADOS:</b>	
1. INTERESES DE PH'S:	9.428.506,14 €
2. INTERESES DE REINVERSION:	410.388,30 €
<b>B.- APLICACIÓN:</b>	<b>80.396.482,28 €</b>
1. GASTOS CORRIENTES:	102.412,70 €
2. INTERESES BTA'S SERIE A	5.871.450,48 €
3. INTERESES DE BTA'S SERIE B:	461.158,16 €
4. AMORTIZACIÓN DE BTA'S SERIE A:	65.163.152,88 €
5. AMORTIZACIÓN DE BTA'S SERIE B:	1.878.959,48 €
6. INTERESES PRESTAMO SUBORDINADO:	252.698,48 €
7. AMORTIZACIÓN PRESTAMO SUBORDINADO:	376.320,00 €
8. COMISIONES A FAVOR DE UCI:	2.755.083,09 €
9. REMANENTE DE TESORERIA:	3.535.247,01 €

*Handwritten signature*

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

1. SALDO INICIAL:	9.100.000,00 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	0,00 €
3. SALDO ACTUAL:	9.100.000,00 €

**b) REMANENTE EN TESORERIA:** 3.535.247,01 €

**c) RETENCION A CUENTA DEL IS** 32.579,17 €

**TOTAL (a + b + c)** 12.667.826,18 €

*Cif*

Las CUENTAS ANUALES anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2004 (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 29 de marzo de 2005, 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<sup>a</sup> José Olmedilla González

\_\_\_\_\_  
D. José Antonio ~~Álvarez~~ Álvarez

\_\_\_\_\_  
D. ~~Marcelo~~ Alejandro Castro

\_\_\_\_\_  
D. ~~Ignacio~~ Ortega Gavara

\_\_\_\_\_  
Dña/ Ana Bolado Valle

\_\_\_\_\_  
D. Santos González Sánchez

\_\_\_\_\_  
D. Emilio Osuna Heredia

\_\_\_\_\_  
D. Fermín Colomés Graell

\_\_\_\_\_  
D. Eduardo García Arroyo

\_\_\_\_\_  
D. Francisco Pérez-Mansilla Flores

\_\_\_\_\_  
D. José ~~Antonio~~ Soler Ramos