

C N M V
Registro de Auditorías Emisores
Nº <u>8889</u>

**Fondo de Titulización de
Activos, SANTANDER
HIPOTECARIO 1**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
Correspondientes al Período Comprendido
entre el 8 de junio de 2004 (Fecha de
Constitución del Fondo)
y el 31 de Diciembre de 2004,
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 1, 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, SANTANDER HIPOTECARIO 1, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2004 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al periodo comprendido entre el 8 de junio de 2004 (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2004, 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. 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, SANTANDER HIPOTECARIO 1, al 31 de diciembre de 2004 y de los resultados de sus operaciones durante el periodo comprendido entre el 8 de junio y el 31 de diciembre de 2004, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados.
3. El informe de gestión adjunto del periodo comprendido entre el 8 de junio y el 31 de diciembre de 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 de ese periodo. 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 A1-005914
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,
SANTANDER HIPOTECARIO 1**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al período comprendido
entre el 8 de junio de 2004
(fecha de constitución del Fondo)
y el 31 de diciembre de 2004

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER HIPOTECARIO 1

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTE AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 13 DE JUNIO DE 2004 (FECHA DE CONSTITUCIÓN DEL FONDO)
Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 (NOTAS 1, 2 Y 3)**

(Miles de Euros)

	2004	HABER	2004
DEBE			
GASTOS FINANCIEROS:		INGRESOS FINANCIEROS:	
Intereses de bonos de titulización	23.641	Intereses de inmortalizaciones financieras	28.587
Intereses del préstamo subordinado (Nota 8)	461	Intereses de demora	6
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 11)	25.381	Ingresos financieros	786
	49.483	Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (swap de intereses) (Nota 11)	29.519
			58.898
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	159		
GASTOS GENERALES (Nota 12)	4		
COMISIONES DEVENGADAS			
Comisión variable	8.987		
Comisión de administración y otras	265		
	9.252		
TOTAL DEBE	58.898	TOTAL HABER	58.898

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias.

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER HIPOTECARIO 1

BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2004 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de Euros)

ACTIVO		PASIVO	
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 6)	715	PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 8)	28.915
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS:		EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES:	
Derechos de crédito derivados de préstamos (Nota 4)	1.718.213	Bonos de titulización (Nota 9)	1.789.311
	1.718.213		1.789.311
OTROS CRÉDITOS (Nota 6)	3.669		
TESORERÍA (Nota 7)	110.528	OTRAS DEUDAS (Nota 10)	14.888
TOTAL ACTIVO	1.833.115	TOTAL PASIVO	1.833.115

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria forman parte integrante de este balance de situación.

Fondo de Titulización de Activos, SANTANDER HIPOTECARIO 1

Memoria

correspondiente al periodo comprendido
entre el 8 de junio de 2004 (fecha de constitución del Fondo)
y el 31 de diciembre de 2004

1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización de Activos, SANTANDER HIPOTECARIO 1 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 8 de junio de 2004, con el carácter de fondo cerrado, al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, y en lo no contemplado en el mismo, por las reglas contenidas en la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización de Activos. La función del Fondo consiste en la adquisición de derechos de crédito derivados de operaciones de financiación con clientes con origen en préstamos hipotecarios, instrumentada a través de certificados de transmisión de hipoteca, y en la emisión de cuatro series de bonos de titulización, por un importe total de 1.875 millones de euros (serie A, de 1.718,4 millones de euros, serie B, de 53,4 millones de euros, serie C, de 46,9 millones de euros y serie D, de 56,3 millones de euros – véase Nota 9). El desembolso de los derechos de crédito, así como el de los bonos de titulización, se produjo el 15 de junio de 2004, fecha en la que comenzaron a devengarse los ingresos y gastos del Fondo.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, "la Sociedad Gestora") (Grupo Santander). La comisión de administración que se paga a la Sociedad Gestora se calcula como el 0,025% 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 préstamos corresponden a la sociedad emisora de los mismos, Banco Santander Central Hispano, S.A., (en adelante, el Banco). El Banco no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación trimestral (pagadera los días 15 de enero, 15 de abril, 15 de julio y 15 de octubre de cada año) de 6.000 euros (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) y una cantidad variable que se devengará trimestralmente en cada fecha de pago igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo.

La entidad depositaria de los certificados de transmisión de hipoteca es Banco Santander Central Hispano, 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. 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 correspondientes al periodo comprendido entre el 8 de junio de 2004 (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2004 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo (véase Nota 1).

M. J.

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 periodo de devengo. En el caso de que el periodo 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 periodo de tres años, a partir del 15 de junio de 2004 (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 periodo comprendido entre el 8 de junio de 2004 y el 31 de diciembre de 2004 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

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.

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 8 de junio de 2004, integran derechos de crédito procedentes de operaciones de financiación de sus clientes con origen en préstamos hipotecarios por un importe de 1.875.000.003,94 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 100%.

El movimiento del saldo de este epígrafe del balance de situación se muestra a continuación:

	Miles de Euros
	Préstamos Hipotecarios
Adquisiciones o adiciones a 8 de junio de 2004	1.875.000
Amortización de principal de Derechos de Crédito	(124.822)
Amortización de principal de Derechos de Crédito vencidos y no cobrados	(306)
Amortizaciones anticipadas y otros	(31.659)
Saldo a 31 de diciembre de 2004	1.718.213

Las amortizaciones de principal de los derechos de crédito previstos para el ejercicio 2005 ascienden a 228.018 miles de euros, aproximadamente.

Los tipos de interés medios anuales devengados por los derechos de crédito durante el ejercicio 2004 ha sido del 2,86 %.

5. Gastos de establecimiento

El movimiento que se ha producido en el saldo de este epígrafe del balance de situación durante el período comprendido entre el 8 de junio y el 31 de diciembre de 2004 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Adiciones	874(*)
Amortizaciones	(159)
Saldo a 31 de diciembre de 2004	715

(*) Incluyen 15 miles de euros correspondientes a honorarios facturados por los auditores por servicios prestados.

6. Otros créditos

La composición del saldo de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2004 es la siguiente:

31

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	133
Intereses devengados no vencidos de derechos de crédito	2.538
Permuta financiera de intereses (Nota 11)	377
Cuotas vencidas y no cobradas de derechos de crédito no hipotecarios	
Con antigüedad inferior a tres meses	607
Con antigüedad superior a tres meses	8
	615
Intereses vencidos y no cobrados	(4)
	3.659

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

El saldo de este epígrafe del balance de situación corresponde a una cuenta financiera abierta a nombre del Fondo en Banco Santander Central Hispano, S.A., por importe de 110.528 miles de euros al 31 de diciembre de 2004, 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. Este contrato queda supeditado a que la calificación de la deuda a corto plazo de Banco Santander Central Hispano, S.A. no descienda de la categoría A-1 o P-1 según la agencia calificadora S&P Ratings Service y Moody's Investors Service Limited, respectivamente, 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 periodo comprendido entre el 8 de junio y el 31 de diciembre de 2004 ha sido del 0,97 % anual.

8. Préstamo subordinado

El saldo de este epígrafe del balance de situación corresponde a un préstamo subordinado concedido por Banco Santander Central Hispano, S.A. por importe inicial de 29.000.000, 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 o de retención del Fondo. El importe inicial del Fondo de Reserva se estableció en 27.750.000 euros (Nota 7). Este fondo de reserva permanecerá constante hasta el vencimiento final del Fondo, en que se utilizará para el cumplimiento de las obligaciones de pago del Fondo.

El tipo de interés nominal anual del préstamo subordinado es el tipo de interés que resulte de añadir un 0,75% 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 2004, de los importes devengados (461 miles de euros) se encontraban pendientes de pago 181 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 se irán amortizando trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos) durante los tres primeros años desde la constitución del Fondo y de la emisión de los bonos. La parte del préstamo destinada a la adquisición de los derechos de crédito se amortizará en la fecha de pago posterior a la fecha de vencimiento final de dichos derechos de crédito o, en su caso, en la fecha de amortización anticipada de los mismos. El resto de principal del préstamo subordinado se amortizará en cada una de las fechas de pago por la diferencia entre los importes requeridos del Fondo de Reserva de cada fecha de determinación.

Durante el periodo comprendido entre el 8 de junio y el 31 de diciembre de 2004, se han realizado amortizaciones de este préstamo que ascienden a 85 miles de euros.

9. Bonos de titulización

El saldo de este epígrafe del balance de situación recoge la emisión de bonos de titulización realizada el 15 de junio de 2004, que está dividida en cuatro series: serie A, constituida por 17.184 bonos de 100.000 euros cada uno (1.718.400.000 euros), serie B, constituida por 534 bonos de 100.000 euros cada uno (53.400.000 euros), serie C, constituida por 469 bonos de 100.000 euros cada uno (46.900.000 euros) y serie D, constituida por 563 bonos de 100.000 euros cada uno (56.300.000 euros). Las series B, C y D se encuentran postergadas en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A, y así mismo entre ellas. Los bonos de todas las series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (15 de enero, 15 de abril, 15 de julio y 15 de octubre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,18% en la serie A, 0,30% en la serie B, 0,50% en la serie C y 0,95% en la serie D al tipo Euribor a tres meses.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 15 de julio del 2042. 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 de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra y no designase nueva sociedad gestora en un plazo de cuatro meses.
3. En el supuesto de amortización íntegra de los derechos de crédito.
4. En el supuesto de amortización de los Bonos.
5. Cuando se desvirtúe de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo.

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. Los fondos disponibles para la amortización se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie A, en cada fecha de pago hasta completar su total amortización.
2. Finalizada la amortización de la serie A se empezarán a amortizar los bonos de la serie B, en cada fecha de pago, se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie B hasta completar su total amortización.
3. Finalizada la amortización de las series A y B se empezarán a amortizar los bonos de la serie C, en cada fecha de pago, se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie C hasta completar su total amortización.
4. Finalizada la amortización de las series A, B y C se empezarán a amortizar los bonos de la serie D, en cada fecha de pago, se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie D hasta completar su total amortización.



En relación con la amortización de los bonos de las series B, C y D, y aun cumpliéndose la totalidad de los supuestos previstos en las reglas anteriores, la misma no tendrá lugar si se produjeran si existiera un Déficit de Amortización conforme a los siguientes puntos:

1. Bonos de la serie B: si los fondos para pagar los intereses de los bonos de la serie B disponibles no fueran suficientes para amortizar la cantidad devengada para amortización y este déficit fuera superior a la suma de los saldos pendientes de los bonos de las series B, C y D, los fondos disponibles para pagar los intereses de los bonos de la serie C se reducirán en los importes como máximo de los principales pagados de los derechos de crédito más el fondo de reserva para amortizar los bonos en su nivel requerido.
2. Bonos de la serie C: si los fondos disponibles no fueran suficientes para amortizar la cantidad devengada para amortización y este déficit fuera superior a la suma de los saldos pendientes de los bonos de las series C y D, los fondos disponibles para pagar los intereses de los bonos de la serie C se reducirán en los importes como máximo de los principales pagados de los derechos de crédito más el fondo de reserva para amortizar los bonos en su nivel requerido.
3. Bonos de la serie D: si los fondos disponibles no fueran suficientes para amortizar la cantidad devengada para amortización y este déficit fuera superior a la suma de los saldos pendientes de los bonos de la serie D, los fondos disponibles para pagar los intereses de los bonos de la serie D se reducirán en los importes como máximo de los principales pagados de los derechos de crédito más el fondo de reserva para amortizar los bonos en su nivel requerido. Que el importe disponible del Fondo de Reserva fuese inferior al importe requerido.

Durante el periodo comprendido entre el 8 de junio y el 31 de diciembre de 2004, no se han producido amortizaciones de las series B, C y D, produciéndose amortizaciones de bonos de la serie A según el siguiente detalle:

	Miles de Euros
	Serie A
Emisiones a 8 de junio de 2004	1.875.000
Amortización de 15 de julio de 2004	(29.424)
Amortización de 15 de octubre de 2004	(56.265)
Saldo a 31 de diciembre de 2004	1.789.311

El interés medio de los bonos en el periodo comprendido entre el 8 de junio y el 31 de diciembre de 2004 ha ascendido al 4,30% para la serie A, 4,52% para la serie B, 4,89% para la serie C y 5,89% para la serie D.

La entidad aseguradora del tramo nacional de la emisión ha sido Banco Santander Central Hispano, S.A.; y, las del tramo internacional, Banco Santander Central Hispano S.A., y Merrill Lynch. Dichas entidades han percibido una comisión de aseguramiento del 0,01%, del importe nominal asegurado de la Serie A, 0,02% del importe nominal asegurado de la serie B, 0,03% del importe nominal asegurado de la serie C y 0,04% del importe nominal asegurado de la serie D, por un importe total de 219.110 euros, que se recoge, neta de su amortización acumulada, en el epígrafe "Gastos de Establecimiento" del balance de situación (véanse Notas 3-b y 5). Adicionalmente, la Sociedad Gestora devengó una comisión de estructuración de 150.000 euros, que fueron registrados, netos de su amortización acumulada, en el mismo epígrafe del balance de situación.

10. Otras deudas

La composición de este saldo de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2004 es la siguiente:



	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de titulización	9.166
Préstamo subordinado (Nota 8)	181
	9.347
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (véase Nota 1)	5.416
Comisión de administración (véase Nota 1)	5
Otros acreedores	121
	5.542
	14.889

Dentro del epígrafe "Otros acreedores" se incluyen 95 miles de euros correspondientes a cuentas por pagar de gastos de constitución del Fondo.

11. Permuta financiera de intereses

El Fondo ha formalizado un contrato de permuta financiera de intereses con Banco Santander Central Hispano, S.A., en virtud de los cuales, dicho banco paga al Fondo un tipo de interés equivalente al de los bonos de titulización más el margen medio de los bonos y un 0,65% al nocional establecido para el Banco y el Fondo paga al banco un interés equivalente al que resulte de dividir los intereses percibidos por los derechos de crédito entre el nocional establecido para el Fondo. El nocional establecido para el Fondo será el saldo medio de los derechos de crédito que no estén en situación de morosidad de más de noventa días durante el periodo anterior a la fecha del pago. Al nocional para el Banco será el mayor entre: el nocional establecido para el Fondo y nocional ajustado al rendimiento de los derechos de crédito. El resultado neto de este contrato en el periodo comprendido entre el 8 de junio de 2004 (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2004 ha sido un ingreso para el Fondo de 4.138 miles de euros, de los cuales se encontraban pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2004 377 miles de euros (véase Nota 6).

El Banco se compromete frente a la Sociedad Gestora, a que en caso de que el rating del mismo descendiera por debajo de A1, A -1 o de A-2 (según escala de calificación de Moody's Investors Service, Limited y S&P Ratings Service, en caso de las 2 últimas calificaciones anteriormente mencionadas); 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 A1, 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, por un importe acordado en ese momento por las Agencias de Calificación.

12. Gastos generales

En el saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias se incluyen 3 miles de euros en concepto de servicios de auditoría de las cuentas anuales del Fondo.

13. Situación fiscal

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

Según se indica en la Nota 3-d, en el periodo comprendido entre el 8 de junio y el 31 de diciembre de 2004 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA FTH SANTANDER HIPOTECARIO 1

INFORME DE GESTIÓN

correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2004

1.- PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS (PH'S)

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	16.449	15.318
Saldo pendiente de amortizar PH's:	1.875.000.003,94 €	1.718.013.872,11 €
Importes unitarios préstamos vivos:	113.988,69 €	112.156,54 €
Tipo de interés:	3,02%	2,95%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	11,84%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	11,22%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	11,26%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	434.012,08 €	179.420,46 €	0,00 €
Deuda pendiente vencimiento:			1.717.708.498,97€
Deuda total:	434.012,08 €	179.420,46 €	1.717.708.498,97€

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	%
2/07/2005 - 31/12/2005	70,00	0,00	1	0,00
1/01/2006 - 30/06/2006	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2006 - 31/12/2006	55,95	0,00	2	0,01
1/01/2007 - 30/06/2007	36,18	0,00	2	0,01
1/07/2007 - 31/12/2007	89,01	0,00	3	0,01
1/01/2008 - 30/06/2008	56,10	0,00	4	0,02
1/07/2008 - 31/12/2008	303,24	0,01	7	0,04
1/01/2009 - 30/06/2009	69,66	0,00	1	0,00
1/07/2009 - 31/12/2009	184,32	0,01	4	0,02
1/01/2010 - 30/06/2010	203,77	0,01	4	0,02
1/07/2010 - 31/12/2010	870,64	0,05	15	0,09
1/01/2011 - 30/06/2011	162,94	0,00	4	0,02
1/07/2011 - 31/12/2011	1.128,23	0,06	18	0,11
1/01/2012 - 30/06/2012	1.661,76	0,09	25	0,16
1/07/2012 - 31/12/2012	2.423,06	0,14	47	0,30
1/01/2013 - 30/06/2013	3.706,64	0,21	43	0,28
1/07/2013 - 31/12/2013	8.407,70	0,48	107	0,69
1/01/2014 - 30/06/2014	2.195,17	0,12	27	0,17
1/07/2014 - 31/12/2014	2.670,23	0,15	31	0,20
1/01/2015 - 30/06/2015	3.147,70	0,18	41	0,26
1/07/2015 - 31/12/2015	7.665,35	0,44	88	0,57
1/01/2016 - 30/06/2016	3.949,91	0,22	45	0,29
1/07/2016 - 31/12/2016	4.327,91	0,25	55	0,35
1/01/2017 - 30/06/2017	4.857,81	0,28	56	0,36
1/07/2017 - 31/12/2017	8.819,37	0,51	101	0,65
1/01/2018 - 30/06/2018	9.136,97	0,53	105	0,68
1/07/2018 - 31/12/2018	35.206,66	2,04	358	2,33
1/01/2019 - 30/06/2019	6.953,61	0,40	73	0,47
1/07/2019 - 31/12/2019	5.075,60	0,29	64	0,41
1/01/2020 - 30/06/2020	5.248,98	0,30	65	0,42
1/07/2020 - 31/12/2020	8.496,65	0,49	92	0,60
1/01/2021 - 30/06/2021	7.855,64	0,45	99	0,64
1/07/2021 - 31/12/2021	14.643,47	0,85	184	1,20
1/01/2022 - 30/06/2022	12.467,14	0,72	132	0,86
1/07/2022 - 31/12/2022	21.543,96	1,25	230	1,50
1/01/2023 - 30/06/2023	27.029,99	1,57	261	1,70
1/07/2023 - 31/12/2023	71.461,37	4,15	693	4,52
1/01/2024 - 30/06/2024	15.358,66	0,89	182	1,18
1/07/2024 - 31/12/2024	13.507,05	0,78	139	0,90
1/01/2025 - 30/06/2025	19.211,86	1,11	218	1,42
1/07/2025 - 31/12/2025	20.526,31	1,19	220	1,43
1/01/2026 - 30/06/2026	37.293,43	2,17	383	2,50
1/07/2026 - 31/12/2026	43.045,85	2,50	455	2,97
1/01/2027 - 30/06/2027	29.075,01	1,69	273	1,78
1/07/2027 - 31/12/2027	53.530,75	3,11	477	3,11
1/01/2028 - 30/06/2028	47.118,11	2,74	427	2,78
1/07/2028 - 31/12/2028	111.476,90	6,48	969	6,32
1/01/2029 - 30/06/2029	23.947,21	1,39	221	1,44
1/07/2029 - 31/12/2029	15.836,16	0,92	161	1,05
1/01/2030 - 30/06/2030	25.899,22	1,50	265	1,72
1/07/2030 - 31/12/2030	32.599,18	1,89	330	2,15
1/01/2031 - 30/06/2031	64.549,78	3,75	674	4,40
1/07/2031 - 31/12/2031	98.286,92	5,72	968	6,31
1/01/2032 - 30/06/2032	84.703,11	4,93	694	4,53
1/07/2032 - 31/12/2032	127.632,59	7,42	1.004	6,55
1/01/2033 - 30/06/2033	154.854,15	9,01	1.130	7,37
1/07/2033 - 31/12/2033	358.380,02	20,86	2.620	17,10
1/01/2034 - 30/06/2034	53.778,09	3,13	373	2,43
1/07/2034 - 31/12/2034	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2035 - 30/06/2035	416,24	0,02	3	0,01
1/07/2035 - 31/12/2035	113,19	0,00	1	0,00
1/01/2036 - 20/01/2039	4.691,14	0,27	44	0,28
Totales:	1.718.013.872,11	100,00	15.318	100,00

Fecha vencimiento máxima: 20/01/2039
 Fecha vencimiento mínima: 2/07/2005

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL				
Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
0,65 - 0,99	342,22	0,01	3	0,01
1,00 - 1,49	0,00	0,00	0	0,00
1,50 - 1,99	0,00	0,00	0	0,00
2,00 - 2,49	2.412,81	0,14	21	0,13
2,50 - 2,99	1.059.082,04	61,64	8.996	58,72
3,00 - 3,49	532.453,94	30,99	4.955	32,34
3,50 - 3,99	114.654,02	6,67	1.254	8,18
4,00 - 4,49	6.059,85	0,35	54	0,35
4,50 - 4,99	938,62	0,05	10	0,06
5,00 - 5,49	0,00	0,00	0	0,00
5,50 - 5,99	1.007,37	0,05	9	0,05
6,00 - 6,49	520,51	0,03	9	0,05
6,50 - 6,99	477,94	0,02	6	0,03
7,00 - 7,49	0,00	0,00	0	0,00
7,50 - 7,99	0,00	0,00	0	0,00
8,00 - 8,49	0,00	0,00	0	0,00
8,50 - 8,99	0,00	0,00	0	0,00
9,00 - 9,49	0,00	0,00	0	0,00
9,50 - 9,99	0,00	0,00	0	0,00
10,00 - 10,16	64,51	0,00	1	0,00
Totales:	1.718.013.872,11	100,00	15.318	100,00

Tipo Interés máximo: 10,16%
 Tipo interés mínimo: 0,65%
 Tipo Interés ponderado: 2,955

Cif

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS

Intervalo (euros)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
3.241,42 - 11.999,99	415,02	0,02	55	0,35
12.000,00 - 23.999,99	1.201,80	0,06	66	0,43
24.000,00 - 35.999,99	7.440,22	0,43	238	1,55
36.000,00 - 47.999,99	26.097,68	1,51	609	3,97
48.000,00 - 59.999,99	60.420,94	3,51	1.111	7,25
60.000,00 - 71.999,99	102.055,37	5,94	1.541	10,06
72.000,00 - 83.999,99	141.635,96	8,24	1.814	11,84
84.000,00 - 95.999,99	160.012,13	9,31	1.782	11,63
96.000,00 - 107.999,99	150.728,61	8,77	1.481	9,66
108.000,00 - 119.999,99	141.718,97	8,24	1.244	8,12
120.000,00 - 131.999,99	133.569,97	7,77	1.060	6,91
132.000,00 - 143.999,99	134.933,42	7,85	979	6,39
144.000,00 - 155.999,99	118.380,00	6,89	792	5,17
156.000,00 - 167.999,99	98.717,93	5,74	611	3,98
168.000,00 - 179.999,99	85.569,66	4,98	493	3,21
180.000,00 - 191.999,99	62.954,77	3,66	339	2,21
192.000,00 - 203.999,99	47.359,14	2,75	240	1,56
204.000,00 - 215.999,99	35.676,70	2,07	170	1,10
216.000,00 - 227.999,99	26.017,69	1,51	117	0,76
228.000,00 - 239.999,99	22.422,89	1,30	96	0,62
240.000,00 - 251.999,99	19.878,06	1,15	81	0,52
252.000,00 - 263.999,99	19.055,30	1,10	74	0,48
264.000,00 - 275.999,99	11.824,32	0,68	44	0,28
276.000,00 - 287.999,99	10.993,98	0,63	39	0,25
288.000,00 - 299.999,99	10.816,39	0,62	37	0,24
300.000,00 - 311.999,99	8.589,35	0,49	28	0,18
312.000,00 - 323.999,99	6.065,06	0,35	19	0,12
324.000,00 - 335.999,99	4.945,41	0,28	15	0,09
336.000,00 - 347.999,99	6.491,36	0,37	19	0,12
348.000,00 - 359.999,99	6.002,52	0,34	17	0,11
360.000,00 - 371.999,99	3.299,47	0,19	9	0,05
372.000,00 - 383.999,99	4.170,84	0,24	11	0,07
384.000,00 - 395.999,99	3.903,53	0,22	10	0,06
396.000,00 - 407.999,99	2.812,95	0,16	7	0,04
408.000,00 - 419.999,99	2.071,31	0,12	5	0,03
420.000,00 - 431.999,99	2.572,05	0,14	6	0,03
432.000,00 - 443.999,99	2.635,89	0,15	6	0,03
444.000,00 - 455.999,99	1.790,39	0,10	4	0,02
456.000,00 - 467.999,99	2.307,08	0,13	5	0,03
468.000,00 - 479.999,99	1.886,58	0,10	4	0,02
480.000,00 - 491.999,99	2.435,65	0,14	5	0,03
492.000,00 - 503.999,99	502,62	0,02	1	0,00
504.000,00 - 515.999,99	1.016,95	0,05	2	0,01
516.000,00 - 527.999,99	517,29	0,03	1	0,00
528.000,00 - 539.999,99	1.069,44	0,06	2	0,01
540.000,00 - 551.999,99	545,16	0,03	1	0,00
552.000,00 - 563.999,99	0,00	0,00	0	0,00
564.000,00 - 575.999,99	570,51	0,03	1	0,00
576.000,00 - 587.999,99	2.321,67	0,13	4	0,02
588.000,00 - 599.999,99	1.193,16	0,06	2	0,01
600.000,00 - 2.271.353,15	18.400,47	1,07	21	0,13
Totales:	1.718.013.872,11	100,00	15.318	100,00

Saldo vivo máximo: 2.271.353,15 euros
 Saldo vivo mínimo: 3.241,42 euros
 Saldo vivo medio: 112.156,53 euros

C.F.

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

El importe de la emisión asciende a mil ochocientos setenta y cinco millones (1.875.000.000) de euros y está constituida por 18.750 Bonos, de cien mil (100.000) Euros de importe nominal cada uno, agrupados en cuatro Series: Serie A (17.184 Bonos e importe total de mil setecientos dieciocho millones cuatrocientos mil (1.718.400.000) euros, Serie B (534 Bonos e importe total de cincuenta y tres millones cuatrocientos mil (53.400.000) euros, Serie C (469 Bonos e importe total de cuarenta y seis millones novecientos mil (46.900.000) euros y Serie D (563 Bonos e importe total de cincuenta y seis millones trescientos mil (56.300.000) euros.

Las cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 15 de enero, abril, julio y de octubre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles, se detallan a continuación:

Pago de Fecha 15 de julio		Pago de Fecha 15 de octubre	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	1.875.000.000,00 €	Saldo anterior:	1.845.575.664,96 €
Amortizaciones:	29.424.335,04 €	Amortizaciones:	56.264.712,00 €
Saldo Actual:	1.845.575.664,96 €	Saldo Actual:	1.789.310.952,96 €
% sobre Saldo Inicial:	98,430702%	% sobre Saldo Inicial:	95,429917%
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	3.146.390,40 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	9.905.888,64 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	102.939,18 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	329.568,78 €
Intereses pagados BTH's Serie C:	97.964,72 €	Intereses pagados BTH's Serie C:	313.423,32 €
Intereses pagados BTH's Serie D:	138.008,19 €	Intereses pagados BTH's Serie D:	440.986,64 €
Intereses devengados no pagados:	0	Intereses devengados no pagados:	0

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 4,92 años, la de los Bonos de la Serie B de 13,25 años, la de los Bonos de la Serie C de 13,25 años y la de los Bonos de la Serie D de 13,25 años.

Cif

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a EURIBOR a tres meses, más un margen del 0,18% para los Bonos de la Serie A, del 0,30% para los Bonos de la Serie B, del 0,50% para los Bonos de la Serie C y del 0,95% para los Bonos de la Serie D todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Los tipos de interés vigentes en el año 2004 han sido los siguientes:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
16/06/04-15/07/04	2,2730%	2,2924%	2,3930%	2,4146%
15/07/04-15/10/04	2,2950%	2,3148%	2,4150%	2,4370%
15/10/04-17/01/05	2,3280%	2,3484%	2,4480%	2,4706%
17/01/05-15/04/05	2,3240%	2,3443%	2,4440%	2,4665%

PERIODOS	BONOS SERIE C		BONOS SERIE D	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
16/06/04-15/07/04	2,5930%	2,6183%	3,0430%	3,0779%
15/07/04-15/10/04	2,6150%	2,6408%	3,0650%	3,1004%
15/10/04-17/01/05	2,6480%	2,6744%	3,0980%	3,1342%
17/01/05-15/04/05	2,6440%	2,6703%	3,0940%	3,1301%

Cif

3.- ESTADO DE FLUJOS DE CAJA

INFORME DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS

(CAJA)

Periodo: 1 de enero a 31 de diciembre de 2004

A.- ORIGEN:	182.906.301,90 €
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE PH'S:	156.430.877,43 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE PH'S:	25.745.663,35 €
2. INTERESES DE REINVERSIÓN	653.447,50 €
c) PRÉSTAMOS CONTENCIOSOS:	53.776,87 €
d) GASTOS DE EMISION NO SATISFECHOS:	21.351,87 €
e) PRÉSTAMO SUBORDINADO:	1.184,88 €
 B.- APLICACIÓN:	 182.906.301,90 €
1. GASTOS CORRIENTES:	153.696,01 €
2. INTERESES NETOS SWAP:	(3.760.635,42) €
3. INTERESES DE BTH'S SERIE A:	11.109.878,06 €
4. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	2.374.908,94 €
5. INTERESES DE BTH'S SERIE C:	411.388,04 €
6. INTERESES DE BTH'S SERIE D:	578.994,83 €
7. AMORTIZACIÓN DE BTH'S SERIE A:	85.689.047,04 €
8. INTERESES DEL PRÉSTAMO SUBORDINADO	278.656,32 €
9. AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO SUBORDINADO	85.395,87 €
10. COMISIONES A FAVOR DE SCH	3.582.271,29 €
11. DISPOSICIONES DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL	0,00 €
12. REMANENTE EN LA CUENTA DE TESORERÍA	82.402.700,92 €

mit

C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:

a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL:

1. SALDO INICIAL:	28.125.000 €
2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO:	0,00 €
3. SALDO ACTUAL:	28.125.000 €

b) REMANENTE EN TESORERIA: 82.402.700,92 €

TOTAL (a + b) 110.527.700,92 €

31

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 18 (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^a José Olmedilla González

~~D. José Antonio Álvarez Álvarez~~

~~D. Marcelo Alejandro Castro~~

~~D. Ignacio Ortega Gavara~~

~~Dña. Ana Bolado Valle~~

~~D. Santos González Sánchez~~

~~D. Emilio Osuna Heredia~~

~~D. Fermín Colomé Graell~~

~~D. Eduardo García Arroyo~~

~~D. Francisco Pérez-Mansilla Flores~~

~~D. José Antonio Soler Ramos~~