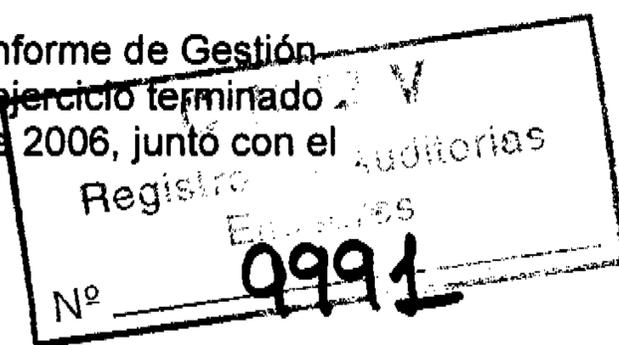


Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 12

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2006, junto con el
Informe de Auditoría



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de
Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I.12, por encargo de
Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 12, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 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 y de la cuenta de pérdidas y ganancias del Fondo, además de las cifras del ejercicio 2006, las correspondientes al ejercicio anterior desde su constitución. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2006. Con fecha 3 de abril de 2006 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales correspondientes al período comprendido entre el 30 de mayo y el 31 de diciembre de 2005, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2006 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 12, al 31 de diciembre de 2006 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 2006 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 2006. 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



Rafael Campo Bernad
25 de abril de 2007

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2007 N° 01/07/04168
COPIA GRATUITA

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

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 12

BALANCES DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de Euros)

ACTIVO	2006	2005(*)	PASIVO	2006	2005(*)
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	319	543	PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 8)	10.688	10.913
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: Derechos de crédito derivados de préstamos (Nota 4)	603.504	768.694	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de tituización (Nota 9)	610.947	780.803
OTROS CRÉDITOS (Nota 6)	2.406	2.487	HACIENDA PÚBLICA (Nota 12)	61	43
TESORERÍA (Nota 7)	17.692	22.411	OTRAS DEUDAS (Nota 10)	2.225	2.376
TOTAL ACTIVO	623.921	794.135	TOTAL PASIVO	623.921	794.135

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

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2006

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 12

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE MAYO DE 2005 (FECHA DE CONSTITUCIÓN DEL FONDO) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de euros)

DEBE	Ejercicio 2006	PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE MAYO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005(*)	HABER	Ejercicio 2006	PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE MAYO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005(*)
GASTOS FINANCIEROS:			INGRESOS FINANCIEROS:		
Intereses de bonos de titulación (Nota 9)	21.766	11.821	Intereses de Inmovilizaciones financieras (Nota 4)	26.620	20.838
Intereses del préstamo subordinado (Nota 8)	380	179	Intereses de demora	19	7
	22.146	12.000	Ingresos financieros (Nota 7)	1.083	712
				27.722	21.557
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	224	131			
GASTOS GENERALES (Nota 12)	14	4			
COMISIONES DEVENGADAS					
Comisión variable	5.155	9.296			
Comisión de administración y otras	183	126			
	5.338	9.422			
TOTAL DEBE	27.722	21.557	TOTAL HABER	27.722	21.557

(*) Presentada, 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 2006

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 12

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2006

1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 12 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 30 de mayo de 2005, con el carácter de fondo cerrado, al amparo de lo previsto en la Ley 19/1992, la Ley del Mercado de Valores, y demás normativa aplicable. 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 tres series de bonos de titulización, por un importe total de 900 millones de euros – véase Nota 9. El desembolso de las participaciones hipotecarias, así como el de los bonos de titulización, se produjo el 2 de junio de 2005, 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 0,0225% 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 hipotecarios corresponde a la sociedad emisora 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 dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación trimestral (pagadera los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año) de 6.000 euros (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) hasta la fecha de pago en que tuviera lugar la amortización total de bonos, y una cantidad variable que se devengará trimestralmente en cada fecha de pago igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo.

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, 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 las participaciones hipotecarias.

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 su Sociedad Gestora (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.

c) Comparación de la información

Los datos correspondientes al periodo anterior que se incluyen en estas cuentas anuales, se presentan única y exclusivamente, a efectos comparativos.

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 las participaciones hipotecarias 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 2 de junio de 2005 (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

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. La Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes del Impuesto sobre Sociedades, sobre la Renta de los no residentes y sobre el Patrimonio, establece entre otros aspectos, la reducción a lo largo de dos años del tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades que hasta el 31 de diciembre de 2006 se situaba en el 35% de forma que dicho tipo queda establecido en el 32,5% para el ejercicio 2007 y en 30% para el ejercicio 2008 y siguientes.

Dado que en el ejercicio 2006 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 30 de mayo de 2005, integran Derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios por un importe inicial de 900.000.006,57 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 hipotecarios en los que tienen su origen. Todos los préstamos hipotecarios, base de las participaciones hipotecarias, tienen por objeto la financiación de adquisición o rehabilitación de vivienda.

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

	Miles de euros
	Préstamos Hipotecarios
Saldo a 1 de enero de 2006	768.694
Adquisiciones o adiciones en 2006	
Amortización de principal	(10.454)
Amortización de principal de Derechos de Crédito vencidos y no cobrados	(50)
Amortizaciones anticipadas y otros	(154.686)
Saldo a 31 de diciembre de 2006	603.504

Las amortizaciones de principal de los derechos de crédito previstas para el ejercicio 2007 ascienden a 139.883 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por los derechos de crédito durante el ejercicio 2006 ha sido del 3,73%.

El saldo de este epígrafe incluye principales vencidos superiores a un año de préstamos por importe de 9 miles de euros. Las cuotas vencidas y no cobradas de los préstamos con principales vencidos superiores a un año se registran en el saldo del epígrafe "Otros créditos" del balance de situación (véase Nota 6).

De acuerdo con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora podrá liquidar de forma anticipada el Fondo en el caso de que el importe del saldo de las participaciones hipotecarias pendientes de amortización sea inferior a 90.000 miles de euros, equivalente al 10% del activo inicial del Fondo. De acuerdo con el calendario de amortizaciones indicado anteriormente, los administradores de la Sociedad Gestora estiman que no se procederá a la liquidación anticipada del Fondo en el ejercicio 2007.

5. Gastos de establecimiento

El movimiento de su saldo se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 1 de enero de 2006	543
Amortizaciones	(224)
Saldo a 31 de diciembre de 2006	319

6. Otros créditos

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	60
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	1.876
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado los Derechos de Crédito:	
Con antigüedad inferior a tres meses	448
Con antigüedad superior a tres meses	82
	530
Intereses vencidos:	
Con antigüedad superior a tres meses	(60)
	2.406

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., por importe de 17.692 miles de euros, 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 según la agencia calificadora S&P Ratings Services, según consta en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

Al 31 de diciembre de 2006, la calificación crediticia de dicha entidad cumple lo indicado anteriormente.

La rentabilidad media de la cuenta corriente en el ejercicio 2006 ha sido del 2,86% anual.

8. Préstamo subordinado

Su saldo a 31 de diciembre de 2006 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 11.225.000 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. Cubrir una cantidad igual a la diferencia que se generará entre los intereses de los derechos de crédito que se cobrarán durante el primer periodo (desde la fecha de desembolso hasta la fecha de vencimiento de las cuatro primeras cuotas de los derechos de crédito) y los intereses de los bonos a pagar en la primera fecha de pago.
4. 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 10.350.000 euros. Al 31 de diciembre de 2006 el importe correspondiente al Fondo de Reserva no ha variado (Nota 7).

Este Fondo de Reserva podrá decrecer trimestralmente en cada fecha de pago una vez alcance el 2,3% del saldo vivo de los derechos de crédito, permaneciendo constante por un importe del 0,4% y 0,7% del importe inicial de los derechos de crédito, en caso de que el saldo vivo de los derechos de crédito con morosidad igual o superior a 90 días sea inferior al 0,75% del saldo vivo de los mismos, ó cuando permanezcan entre el 0,75% y el 1,25%, respectivamente.

El tipo de interés nominal anual del préstamo subordinado es el tipo de interés que resulte de añadir un 0,55% 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 2006, del importe total devengado (380 miles de euros) se encontraban pendientes de pago 21 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 Primer Periodo de Devengo de Interés, se irán amortizando trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos durante los tres primeros años desde la constitución del Fondo y la emisión de los bonos). No obstante lo anterior, la parte del préstamo destinada a cubrir el desfase temporal entre los intereses devengados por los derechos de crédito desde su fecha de desembolso hasta su vencimiento y los intereses de los bonos a pagar en la primera fecha de pago se puede amortizar anticipadamente, siempre y cuando el Fondo cuente con liquidez suficiente. La parte del préstamo destinada a financiar parcialmente la suscripción de los derechos de crédito, se amortizará en la fecha de pago posterior a la fecha de vencimiento final de dichos derechos, ó 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 ejercicio 2006, se han amortizado 225 miles de euros de este préstamo.

9. Bonos de titulización

Su saldo recoge el importe pendiente de amortización de la emisión de bonos de titulización realizada el 30 de mayo de 2005, que está dividida en tres series: serie A, constituida por 8.672 bonos de 100.000 euros cada uno (867.200.000 euros), serie B, constituida por 90 bonos de 100.000 euros cada uno (9.000.000 euros) y serie C constituida por 238 bonos de 100.000 euros cada uno (23.800.000 euros). Las series B y C se encuentran postergadas en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A. Los bonos de las tres series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,15% en la serie A, del 0,27% en la serie B y del 0,60 % en la serie C al tipo Euribor a tres meses.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 15 de diciembre del 2039. 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 Periodo 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. 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 2% del saldo pendiente de pago del total de la emisión, 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 2%, 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 del total de la emisión se mantenga en el 2%.
3. En la fecha de pago en la que el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie C sea igual o mayor al 5,3% del saldo pendiente de pago del total de la emisión, los fondos disponibles para la amortización de los bonos serán utilizados en su totalidad para la amortización de las tres series A, B y C, de modo que la relación entre el saldo pendiente de pago de los bonos de las series B y el saldo pendiente de pago del total de los bonos de las tres series se mantenga en el 2% y la relación entre el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie C y el saldo pendiente de pago del total de los bonos de las tres series se mantenga en el 5,3%.

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

1. Que el saldo vivo a que asciendan los derechos de crédito con morosidad igual o superior a noventa días en la fecha de determinación anterior a la fecha de pago en curso sea igual o superior al 2% del saldo vivo de dichos derechos de crédito a esa fecha.
2. Que exista un déficit de amortización superior al 100% del importe de los bonos de la serie C.
3. Que el importe disponible del Fondo de Reserva fuese inferior al importe mínimo requerido.
4. Que el saldo vivo de los derechos de crédito pendientes de amortización sea inferior al 10% del saldo vivo inicial.

En cualquiera de los supuestos anteriores, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada a la amortización de los bonos de la serie A.

El movimiento que se ha producido en el saldo vivo de los bonos de titulización en el ejercicio 2006 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Serie A	Serie B	Serie C	Total
Saldo a 1 de enero de 2006	748.003	9.000	23.800	780.803
Amortización de 15 de marzo de 2006	(48.191)	-	-	(48.191)
Amortización de 15 de junio de 2006	(49.341)	-	-	(49.341)
Amortización de 15 de septiembre de 2006	(39.238)	-	-	(39.238)
Amortización de 15 de diciembre de 2006	(33.086)	-	-	(33.086)
Saldos a 31 de diciembre de 2006	578.147	9.000	23.800	610.947

El interés medio de los bonos en el ejercicio 2006 ha ascendido al 3,01% para la serie A, 3,13% para la serie B y 3,46% para la serie C.

10. Otras deudas

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de titulización	1.109
Préstamo subordinado (Nota 8)	21
	1.130
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (Nota 1)	1.055
Comisión de administración (Nota 1)	1
Otros acreedores	39
	1.095
	2.225

Dentro del epígrafe "Otros acreedores" se incluyen 28 miles de euros correspondientes a cuentas por pagar de gastos de constitución del Fondo.

11. Gastos generales

En su saldo se incluyen 4 miles de euros en concepto de servicios de auditoría de las cuentas anuales del Fondo.

12. 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.

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

Según se indica en la Nota 3-d, en el ejercicio 2006 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 muestra el cuadro de financiación del Fondo correspondiente al ejercicio 2006:

	Miles de euros
	2006
ORÍGENES:	
Amortización de gastos de establecimiento y otros movimientos (Nota 5)	224
Amortización de derechos de crédito (Nota 4)	165.190
Otros créditos	81
Hacienda Pública	18
Tesorería	4.719
Total orígenes	170.232
APLICACIONES:	
Amortización de préstamo subordinado (Nota 8)	225
Amortización de bonos de titulización (Nota 9)	169.856
Otras deudas	151
Total aplicaciones	170.232

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA UCI 12

INFORME DE GESTIÓN correspondiente al Ejercicio Anual Terminado el 31 de diciembre de 2006

1.- DERECHOS DE CREDITO

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	7.886	5.736
Saldo pendiente de amortizar:	900.000.006,57 €	603.642.894,68 €
Importes unitarios préstamos vivos:	114.126,30 €	105.237,60 €
Tipo de interés:	3,93%	4,47%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	18,68%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	19,89%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	21,04%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	280.651,17 €	206.900,45 €	42.676,83 €
Deuda pendiente vencimiento:			603.503.780,09€
Deuda total:	280.651,71 €	206.900,45 €	603.546.456,92€

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 2006 (el saldo incluye tanto los importes pendientes de vencer, como las amortizaciones vencidas):



Intervalo	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
16/09/2008 - 31/12/2008	31,11	0	4	0,06
1/01/2009 - 30/06/2009	50,7	0	5	0,08
1/07/2009 - 31/12/2009	64,78	0,01	7	0,12
1/01/2010 - 30/06/2010	138,08	0,02	6	0,1
1/07/2010 - 31/12/2010	109,44	0,01	8	0,13
1/01/2011 - 30/06/2011	169,79	0,02	10	0,17
1/07/2011 - 31/12/2011	311,42	0,05	15	0,26
1/01/2012 - 30/06/2012	192,06	0,03	13	0,22
1/07/2012 - 31/12/2012	275,14	0,04	14	0,24
1/01/2013 - 30/06/2013	354,82	0,05	16	0,27
1/07/2013 - 31/12/2013	370,5	0,06	17	0,29
1/01/2014 - 30/06/2014	1168,39	0,19	29	0,5
1/07/2014 - 31/12/2014	1165,09	0,19	30	0,52
1/01/2015 - 30/06/2015	233,04	0,03	13	0,22
1/07/2015 - 31/12/2015	405,48	0,06	14	0,24
1/01/2016 - 30/06/2016	527,47	0,08	18	0,31
1/07/2016 - 31/12/2016	912,41	0,15	21	0,36
1/01/2017 - 30/06/2017	614,88	0,1	18	0,31
1/07/2017 - 31/12/2017	457,93	0,07	16	0,27
1/01/2018 - 30/06/2018	1335,8	0,22	34	0,59
1/07/2018 - 31/12/2018	1266,82	0,2	25	0,43
1/01/2019 - 30/06/2019	5409,6	0,89	94	1,63
1/07/2019 - 31/12/2019	4983,75	0,82	74	1,29
1/01/2020 - 30/06/2020	481,05	0,07	9	0,15
1/07/2020 - 31/12/2020	581,29	0,09	10	0,17
1/01/2021 - 30/06/2021	748,44	0,12	13	0,22
1/07/2021 - 31/12/2021	659,25	0,1	11	0,19
1/01/2022 - 30/06/2022	1001,56	0,16	20	0,34
1/07/2022 - 31/12/2022	1033,51	0,17	15	0,26
1/01/2023 - 30/06/2023	1013,27	0,16	22	0,38
1/07/2023 - 31/12/2023	1793,4	0,29	24	0,41
1/01/2024 - 30/06/2024	15102,25	2,5	170	2,96
1/07/2024 - 31/12/2024	15921,22	2,63	159	2,77
1/01/2025 - 30/06/2025	610,06	0,1	9	0,15
1/07/2025 - 31/12/2025	718,3	0,11	9	0,15
1/01/2026 - 30/06/2026	1292,75	0,21	11	0,19
1/07/2026 - 31/12/2026	1240,31	0,2	16	0,27
1/01/2027 - 30/06/2027	1458,74	0,24	18	0,31
1/07/2027 - 31/12/2027	1844,71	0,3	20	0,34
1/01/2028 - 30/06/2028	1702,12	0,28	21	0,36
1/07/2028 - 31/12/2028	2948,29	0,48	30	0,52
1/01/2029 - 30/06/2029	26644,55	4,41	267	4,65
1/07/2029 - 31/12/2029	19252,01	3,18	194	3,38
1/01/2030 - 30/06/2030	951,08	0,15	14	0,24
1/07/2030 - 31/12/2030	1215,97	0,2	20	0,34
1/01/2031 - 30/06/2031	2042,68	0,33	32	0,55

1/07/2031 - 31/12/2031	1370,46	0,22	24	0,41
1/01/2032 - 30/06/2032	1881,79	0,31	23	0,4
1/07/2032 - 31/12/2032	2384,47	0,39	27	0,47
1/01/2033 - 30/06/2033	8369,24	1,38	88	1,53
1/07/2033 - 31/12/2033	21001,32	3,47	208	3,62
1/01/2034 - 30/06/2034	143809,69	23,82	1286	22,41
1/07/2034 - 31/12/2034	130743,55	21,65	1131	19,71
1/01/2035 - 30/06/2035	1128,46	0,18	8	0,13
1/07/2035 - 31/12/2035	1036,87	0,17	10	0,17
1/01/2036 - 30/06/2036	1.294,59	0,21	13	0,22
1/07/2036 - 31/12/2036	2.123,44	0,35	17	0,29
1/01/2037 - 30/06/2037	2.075,84	0,34	21	0,36
1/07/2037 - 31/12/2037	2.146,81	0,35	19	0,33
1/01/2038 - 30/06/2038	2.133,51	0,35	19	0,33
1/07/2038 - 31/12/2038	3.915,07	0,64	34	0,59
1/01/2039 - 30/06/2039	75.247,99	12,46	582	10,14
1/07/2039 - 30/10/2039	82.174,17	13,61	611	10,65
Totales:	603.642.894,68	100,00	5.736	100,00

Fecha vencimiento máxima:

30/10/2039

Fecha vencimiento mínima:

16/09/2008

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL

Intervalo (%)	SalDOS vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
2,95 - 3,99	97317,54	16,12	884	15,41
4,00 - 4,49	192917,41	31,95	1.831	31,92
4,50 - 4,99	234319,67	38,81	2.246	39,15
5,00 - 5,49	69717,87	11,54	680	11,85
5,50 - 5,99	8457,49	1,4	85	1,48
6,00 - 6,49	879,53	0,14	9	0,15
6,50 - 6,99	0	0	0	0
7,00 - 7,49	0	0	0	0
7,50 - 7,99	0	0	0	0
8,00 - 8,49	0	0	0	0
8,50 - 8,99	0	0	0	0
9,00 - 9,49	0	0	0	0
9,50 - 9,75	33,34	0	1	0,01
Totales:	603.642.894,68	100,00	5.736	100,00

Tipo interés máximo: 9,75%

Tipo interés mínimo: 2,95%

Tipo interés ponderado: 4,47%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS

Intervalo (euros)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
559,47 - 29.999,99	7.272,25	1,20	408	7,11
30.000,00 - 59.999,99	38.448,20	6,36	833	14,52
60.000,00 - 89.999,99	99.434,19	16,47	1.324	23,08
90.000,00 - 119.999,99	123.094,50	20,39	1.182	20,60
120.000,00 - 149.999,99	115.473,21	19,12	862	15,02
150.000,00 - 179.999,99	82.335,58	13,63	505	8,80
180.000,00 - 209.999,99	59.984,29	9,93	312	5,43
210.000,00 - 239.999,99	34.408,27	5,70	154	2,68
240.000,00 - 269.999,99	20.957,00	3,47	83	1,44
270.000,00 - 299.999,99	9.328,80	1,54	33	0,57
300.000,00 - 355.000,00	12.906,54	2,13	40	0,69
Totales:	603.642.894,68	100,00	5.736	100,00
Saldo vivo máximo:	355.000,00	euros		
Saldo vivo mínimo:	559,47	euros		
Saldo vivo medio:	105.237,60	euros		

2.- BONOS DE TITULIZACION

El importe total de la emisión asciende a novecientos millones (900.000.000) de euros, se encuentra constituida por nueve mil (9.000) Bonos, de cien mil (100.000) euros de importe nominal cada uno, agrupados en tres Series: Serie A constituida por ocho mil seiscientos setenta y dos (8.672) Bonos, e importe nominal de ochocientos sesenta y siete millones doscientos mil (867.200.000) Euros, la Serie B constituida por noventa (90) Bonos, e importe nominal de nueve millones (9.000.000) Euros y la Serie C constituida por doscientos treinta y ocho (238) Bonos, e importe nominal de veintitrés millones ochocientos mil (23.800.000) Euros.

Las cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 15 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles, se detallan a continuación:

Pago de Fecha 15 de marzo		Pago de Fecha 15 de junio	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	780.802.579,52 €	Saldo anterior	732.611.321,60 €
Amortizaciones:	48.191.257,92 €	Amortizaciones:	49.340.731,52 €
Saldo Actual:	732.611.321,60 €	Saldo Actual:	683.270.590,08 €
% sobre Saldo Inicial:	81,40%	% sobre Saldo Inicial:	75,92%
Amortización devengada no pagada:	0,00 €	Amortización devengada no pagada:	0,00 €
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	4.873.230,40 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	5.098.789,12 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	61.335,00 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	68.333,40 €
Intereses pagados BTH's Serie C:	181.832,00 €	Intereses pagados BTH's Serie C:	200.744,42 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €	Intereses devengados no pagados:	0,00 €
Pago de Fecha 15 de septiembre		Pago de Fecha 15 de diciembre	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	683.270.590,08 €	Saldo anterior	644.032.391,68 €
Amortizaciones:	39.238.198,40 €	Amortizaciones:	33.085.761,28 €
Saldo Actual:	644.032.391,68 €	Saldo Actual:	610.946.630,40 €
% sobre Saldo Inicial:	71,56%	% sobre Saldo Inicial:	67,88%
Amortización devengada no pagada:	0,00 €	Amortización devengada no pagada:	0,00 €
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	5.168.165,12 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	5.362.938,24 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	74.267,10 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	81.695,70 €
Intereses pagados BTH's Serie C:	216.465,76 €	Intereses pagados BTH's Serie C:	235.891,32 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €	Intereses devengados no pagados:	0,00 €

De acuerdo con el orden de prioridad de pagos del Fondo, no se ha destinado importe alguno durante el ejercicio 2006 a la amortización de los Bonos de la Serie B, ni a la

amortización de los Bonos de la Serie C permaneciendo el saldo de estos Bonos en su importe inicial de 9.000.000 euros y 23.800.000 euros respectivamente.

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 3,33 años, de los Bonos de la Serie B de 4,36 años y de los Bonos de la Serie C de 4,36 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 0,15% para los Bonos de la Serie A, del 0,27% para los Bonos de la Serie B y del 0,60% para los Bonos de la Serie C, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Siendo de aplicación durante el ejercicio 2006 los siguientes tipos de interés:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
15/12/05-15/03/06	2,606%	2,6316%	2,726%	2,7540%
15/03/06-15/06/06	2,851%	2,8816%	2,971%	3,0043%
15/06/06-15/09/06	3,109%	3,1454%	3,229%	3,2683%
15/09/06-15/12/06	3,471%	3,5164%	3,591%	3,6396%
15/12/06-15/03/07	3,824%	3,8792%	3,944%	4,0027%

PERIODOS	BONOS SERIE C	
	INTERÉS NOMINAL	TAE
15/12/05-15/03/06	3,056%	3,0912%
15/03/06-15/06/06	3,3001%	3,3421%
15/06/06-15/09/06	3,559%	3,6068%
15/09/06-15/12/06	3,921%	3,9790%
15/12/06-15/03/07	4,274%	4,3430%

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

Periodo: 1 de enero a 31 de diciembre de 2006

A.- ORIGEN:	204.981.613,03 €
Saldo anterior a 1 de enero de 2006	11.989.546,26 €
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE PH'S:	165.139.735,32 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE PH'S:	26.779.073,18 €
2. INTERESES DE REINVERSION:	1.073.258,27 €
B.- APLICACIÓN:	204.981.613,03 €
1. GASTOS CORRIENTES:	173.858,71 €
2. INTERESES B.T.H.'S SERIE A:	20.503.122,88 €
3. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	285.631,20 €
4. INTERESES DE BTH'S SERIE C:	834.963,50 €
5. AMORTIZACIÓN DE BTH'S SERIE A:	169.855.949,12 €
6. INTERESES PRESTAMO SUBORDINADO:	374.208,98 €
7. AMORTIZACIÓN PRESTAMO SUBORDINADO:	224.614,40 €
8. COMISIONES A FAVOR DE UCI:	5.476.903,80 €
9. REMANENTE DE TESORERIA:	7.252.360,44 €

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

1. SALDO INICIAL:	10.350.000,00 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	0,00 €
3. SALDO ACTUAL:	10.350.000,00 €

b) REMANENTE EN TESORERIA: 7.252.360,44 €

c) RETENCION A CUENTA DEL IS: 61.199,42 €

d) RETENCION GASTOS EMISIÓN: 28.166,94 €

TOTAL (a + b + c + d) 17.691.726,80 €

