

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

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2008,
junto con el Informe de Auditoría

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

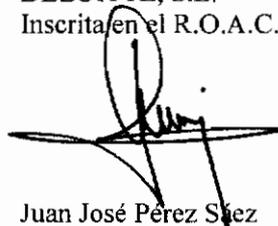
Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 12 que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria (véase Nota 2) correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de su Sociedad Gestora (Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.). Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2008 son las primeras que los Administradores de la Sociedad Gestora formulan aplicando la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. En este sentido, se ha considerado el contenido de la Norma Transitoria Segunda que contempla determinadas excepciones a la aplicación de la nueva normativa contable en la formulación de las citadas cuentas anuales del ejercicio 2008 (véase Nota 2-d), así como el hecho de que la Norma Transitoria Tercera de la citada Circular considere las citadas cuentas anuales del ejercicio 2008 como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas con las del ejercicio anterior. En la Nota 2-e de la memoria adjunta "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables" se presentan el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007, que fueron formuladas aplicando la normativa vigente en dicho ejercicio. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 2 de abril de 2008, emitimos nuestro Informe de Auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2007, formuladas de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 12 al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2008 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación del Fondo, la evolución de su negocio y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2008. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del Fondo.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Juan José Pérez Sáez

2 de abril de 2009



Matr. nº de inscripción:

Año 2009 N.º 01/09/02723

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

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

2008

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

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS:		PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 9)	10.350
Derechos de crédito derivados de préstamos (Nota 4)	449.425	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES:	
INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 6)	188	Bonos de titulización (Nota 10)	448.819
OTROS CRÉDITOS (Nota 7)	3.209	HACIENDA PÚBLICA (Nota 13)	33
TESORERÍA (Nota 8)	11.096	OTRAS DEUDAS (Nota 11)	4.716
TOTAL ACTIVO	463.918	TOTAL PASIVO	463.918

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de este balance de situación.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

DEBE	Miles de Euros	HABER	Miles de Euros
GASTOS FINANCIEROS:		INGRESOS FINANCIEROS:	
Intereses de bonos de titulación (Nota 10)	24.065	Intereses de inmovilizaciones financieras (Nota 7)	26.519
Intereses del préstamo subordinado (Nota 9)	565	Intereses de demora	51
	24.630	Ingresos financieros (Nota 8)	1.053
			27.623
PÉRDIDA EN VENTA DE INMUEBLES ADJUDICADOS (Nota 6)	46	BENEFICIOS EN VENTA DE INMUEBLES ADJUDICADOS (Nota 6)	11
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	95		
GASTOS GENERALES (Nota 12)	38		
COMISIONES DEVENGADAS:			
Comisión variable	2.693		
Comisión de administración y otras	132		
	2.825		
TOTAL DEBE	27.634	TOTAL HABER	27.634

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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 inicial total de 900 millones de euros (véase Nota 10). 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", entidad integrada en el 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), 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. En caso de que dicho margen de intermediación fuese negativo, se repercutiría de acuerdo a lo indicado en la Nota 3-f. UCI no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos.

La entidad depositaria de las participaciones hipotecarias es Banco Santander, 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 los formatos y criterios de valoración establecidos en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Fondo y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio. Tal y como establece la Norma Transitoria Tercera de dicha Circular, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 podrán ser presentadas con el mismo formato que el empleado en el ejercicio anterior, posibilidad por la que ha optado la Sociedad Gestora del Fondo.

Las cuentas anuales del Fondo, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas de dicha Sociedad Gestora. No obstante, se estima que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios.

b) Principios contables y criterios de valoración

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

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Nueva normativa

Las cuentas anuales del Fondo correspondientes al ejercicio 2008 han sido formuladas de acuerdo con lo establecido en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores que implica la aplicación de los criterios contenidos en la misma desde el 1 de enero de 2008, con las excepciones previstas en la Norma Transitoria Segunda e indicadas más adelante. Esta normativa supone, con respecto a la que se encontraba en vigor al tiempo de formularse las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2007 (Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad), cambios en políticas contables, criterios de valoración y forma de presentación de los estados financieros, así como la incorporación de dos nuevos estados financieros (estado de flujos de efectivo y el estado de ingresos y gastos reconocidos). No obstante lo anterior, tal y como establece la Norma Transitoria Segunda de la mencionada Circular, en relación con las normas que regulan el contenido de las cuentas anuales y las normas relativas a gastos de constitución, instrumentos financieros, deterioro de valor de los activos financieros, garantías financieras y coberturas contables, se aplicarán por primera vez en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2009.

Los principales cambios se refieren al saneamiento de los gastos de constitución, al registro en el activo o en el pasivo, en su caso, del valor razonable de los derivados utilizados por el Fondo, a la valoración de los activos y pasivos financieros del Fondo, a excepción de los derivados, a su coste amortizado y al registro del deterioro que, en su caso, se desprenda de la valoración de los activos financieros del Fondo.

Las cuentas anuales del ejercicio 2008 han sido elaboradas conforme a los criterios de valoración y presentación establecidos en la normativa mencionada con anterioridad, y no difieren significativamente de los que se han venido utilizando en ejercicios anteriores. Por tanto, al no existir diferencias entre el balance de apertura y el anterior, las presentes cuentas anuales no incluyen conciliación entre dichos balances.

La Sociedad gestora del Fondo está llevando a cabo un plan de transición para su adaptación a la nueva normativa contable que incluye, entre otros aspectos, el análisis de las diferencias de criterios y normas contables y la evaluación de las necesarias modificaciones en los procedimientos y sistemas de información. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el plan mencionado anteriormente se encuentra en fase de ejecución sin que sea posible estimar en la actualidad de forma íntegra, fiable y con toda la información relevante los potenciales impactos de la transición.

e) Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio y a los efectos derivados del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, de acuerdo con lo dispuesto en la Norma Transitoria Tercera de la Circular 2/2009, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 se consideran cuentas anuales iniciales, por lo que no reflejan cifras comparativas con las del ejercicio 2007 en cada una de las partidas del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como establece la Norma Transitoria Tercera de la Circular 2/2009, a continuación se incluyen el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2007, que fueron elaboradas conforme a los principios y normas contables entonces vigentes (Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad) y que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Gestora del Fondo:

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	95	PRESTAMO SUBORDINADO	10.464
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: Derechos de crédito derivados de préstamos	499.824	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización	502.998
INMOVILIZACIONES MATERIALES	-	HACIENDA PÚBLICA	20
OTROS CRÉDITOS	2.861	OTRAS DEUDAS	3.424
TESORERÍA	14.126		
TOTAL ACTIVO	516.906	TOTAL PASIVO	516.906

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**

DEBE	Miles de Euros	HABER	Miles de Euros
GASTOS FINANCIEROS: Intereses de bonos de titulización	24.478	INGRESOS FINANCIEROS: Intereses de inmovilizaciones financieras	26.892
Intereses del préstamo subordinado	507	Intereses de demora	30
	24.985	Ingresos financieros	1.276
			28.198
PÉRDIDA EN VENTA DE INMUEBLES ADJUDICADOS	11	BENEFICIOS EN VENTA DE INMUEBLES ADJUDICADOS	4
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	224		
GASTOS GENERALES	47		
COMISIONES DEVENGADAS: Comisión variable	2.785		
Comisión de administración y otras	150		
	2.935		
TOTAL DEBE	28.202	TOTAL HABER	28.202

f) Corrección de errores

En la elaboración de estas cuentas anuales del ejercicio 2008 no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007.

3. Principios de contabilidad y criterios de valoración aplicados

A continuación, se describen los principios de contabilidad y los criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales:

a) Principio del devengo

Los ingresos y gastos se reconocen contablemente en función de su período de devengo. En el caso de que el período de liquidación de dichos ingresos y gastos sea superior a doce meses, el devengo se realiza según el método financiero. Siguiendo un criterio de prudencia, los intereses devengados por 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) Inmovilizaciones materiales

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

d) Vencimiento de deudores y acreedores

Como se indica en la Nota 10, con objeto de que los flujos de principal e intereses de las participaciones hipotecarias 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 las participaciones hipotecarias 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.

e) Impuesto sobre Sociedades

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Impuesto de Sociedades, modificado posteriormente por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, que establece el tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades en el 30%.

Dado que en el ejercicio 2008 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades (véase Nota 13).

f) Comisión variable

La retribución variable como consecuencia de la intermediación financiera se determina como la diferencia entre los ingresos y los gastos devengados, que incluyen, entre otros, cualquier rendimiento o retribución, distinto de esta comisión variable a percibir por el cedente, u otro beneficiario, de acuerdo con la documentación constitutiva del Fondo, devengada en el período. Se exceptúan de dicha diferencia la propia comisión variable y el gasto por impuesto sobre beneficios.

Cuando la diferencia obtenida conforme al párrafo anterior sea negativa, dicha diferencia se repercute a los pasivos emitidos por el Fondo a través de la cuenta correctora de pasivo "Ajustes a pasivo según orden de prelación de pagos" del pasivo del balance de situación, registrándose un ingreso en el epígrafe "Ingresos por ajustes a pasivo según el orden de prelación de pagos" de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 1). Dicha repercusión se realiza comenzando por la cuenta de periodificación de la comisión variable, devengada y no liquidada en periodos anteriores, y continuando por el pasivo más subordinado, teniendo en cuenta el orden inverso de prelación de pagos establecido contractualmente para cada fecha de pago.

4. Inmovilizaciones financieras

Los Derechos de Crédito que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió en virtud de la escritura de constitución de fecha 30 de 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
Saldo a 1 de enero de 2008	499.824
Amortización de principal	(7.260)
Amortización de principal de Derechos de Crédito vencidos y no cobrados	(152)
Amortizaciones anticipadas y otros	(42.987)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	449.425

Las amortizaciones de principal de los derechos de crédito previstas para el ejercicio 2009 ascienden a 82.214 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por los derechos de crédito durante el ejercicio 2008 ha sido del 5,86%.

El saldo de este epígrafe incluye préstamos vencidos superiores a un año por importe de 7.963 miles de euros. Las cuotas vencidas y no cobradas de dichos préstamos se registran en el saldo del epígrafe "Otros créditos" del balance de situación (véase Nota 7).

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 la estimación de amortizaciones previstas indicadas anteriormente, los administradores de la Sociedad Gestora estiman que no se procederá a la liquidación anticipada del Fondo en el ejercicio 2009.

5. Gastos de establecimiento

El movimiento de su saldo se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 1 de enero de 2008	95
Amortizaciones	(95)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	-

6. Inmovilizaciones materiales

El movimiento de su saldo se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 1 de enero de 2008	-
Adiciones	677
Retiros (*)	(489)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	188

(*) Los beneficios y las pérdidas en venta de inmuebles adjudicados durante el ejercicio 2008 ascendieron a 11 y 46 miles de euros, respectivamente y se incluyen en los epígrafes "Beneficios en venta de inmuebles adjudicados" y "Pérdidas en venta de inmuebles adjudicados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, respectivamente.

7. Otros créditos

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	32
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	1.958
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado los Derechos de Crédito:	
Con antigüedad inferior a tres meses	1.045
Con antigüedad superior a tres meses	823
	1.868
Intereses vencidos:	
Con antigüedad superior a tres meses	(649)
	3.209

Teniendo en cuenta la antigüedad de la deuda vencida, las características y garantías de los préstamos, así como la cobertura existente con el fondo de reserva constituido, los administradores de la Sociedad Gestora no consideran necesaria la constitución de un fondo adicional para cubrir posibles deterioros.

8. Tesorería

Su saldo corresponde a una cuenta financiera abierta a nombre del Fondo en Banco Santander, S.A., por importe de 11.096 miles de euros, incluyéndose el fondo de reserva constituido por el Fondo (Nota 9).

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banco Santander, S.A. garantiza que el saldo de su cuenta tendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo de interés de referencia Euribor para depósitos a tres meses. Este contrato queda supeditado a que la calificación de la deuda a corto plazo de Banco Santander, S.A. no descienda de la categoría A-1 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 2008, la calificación crediticia de dicha entidad cumple lo indicado anteriormente.

La rentabilidad media de la cuenta corriente en el ejercicio 2008 ha sido del 4,72% anual.

9. Préstamo subordinado

Su saldo a 31 de diciembre de 2008 corresponde a un préstamo subordinado concedido (al 50% cada uno en su posición acreedora) por Banco Santander, 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 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2008 el importe correspondiente al Fondo de Reserva ascendía a 10.350 miles de euros (véase Nota 8).

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 2008, del importe total devengado (565 miles de euros) se encontraban pendientes de pago 19 miles de euros (véase Nota 11).

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 2008, se han amortizado 114 miles de euros de este préstamo.

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

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

1. 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.

Durante el ejercicio 2008 y hasta la formulación de estas cuentas anuales, los bonos de titulización no han sufrido modificaciones en la calificación crediticia otorgada por parte de la Agencia Calificadora.

El movimiento que se ha producido en el saldo vivo de los bonos de titulización en el ejercicio 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Serie A	Serie B	Serie C	Total
Saldo a 1 de enero de 2008	470.198	9.000	23.800	502.998
Amortización de 17 de marzo de 2008	(18.756)	-	-	(18.756)
Amortización de 16 de junio de 2008	(14.680)	-	-	(14.680)
Amortización de 15 de septiembre de 2008	(11.863)	-	-	(11.863)
Amortización de 15 de diciembre de 2008	(8.880)	-	-	(8.880)
Saldos a 31 de diciembre de 2008	416.019	9.000	23.800	448.819

El interés medio de los bonos en el ejercicio 2008 ha ascendido al 4,49% para la serie A, 4,61% para la serie B y 4,94% para la serie C.

11. Otras deudas

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de titulización	743
Préstamo subordinado (Nota 9)	19
	762
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (*)	3.916
Comisión de administración	1
Otros acreedores	37
	3.954
	4.716

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

12. Gastos generales

En su saldo se incluyen 4 miles de euros en concepto de servicios de auditoría de las cuentas anuales del Fondo, único servicio prestado por dicho auditor.

13. 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 10) satisfechos en el último mes.

Según se indica en la Nota 3-e, en el ejercicio 2008 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

14. Cuadro de financiación

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

	Miles de euros
ORÍGENES:	
Amortización de gastos de establecimiento y otros movimientos (Nota 5)	95
Amortización de derechos de crédito (Nota 4)	50.399
Hacienda Pública	13
Otras Deudas	1.292
Tesorería	3.030
Total orígenes	54.829
APLICACIONES:	
Adquisiciones netas de inmovilizado material (Nota 6)	188
Amortización de préstamo subordinado (Nota 9)	114
Amortización de bonos de titulización (Nota 10)	54.179
Otros créditos	348
Total aplicaciones	54.829

15. Acontecimientos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho significativo.

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

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

1.- DERECHOS DE CREDITO

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	7.886	4.492
Saldo pendiente de amortizar:	900.000.006,57 €	449.801.748,48 €
Importes unitarios préstamos vivos:	114.126,30 €	100.133,96 €
Tipo de interés:	3,93%	6,21%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	1,11%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	8,43%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	16,08%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	503.262,38 €	829.241,31 €	534.893,06 €
Deuda pendiente vencimiento:			449.425.309,95 €
Deuda total:	503.262,38 €	829.241,31 €	449.960.203,01 €

A continuación se incluyen, a efectos informativos, los siguientes cuadros estadísticos de la cartera de préstamos hipotecarios en base a la cual tiene lugar esta emisión a 31 de diciembre de 2008 (el saldo incluye tanto los importes pendientes de vencer, como las amortizaciones vencidas):

DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA					
Intervalo	Saldos vivos		Préstamos		
	(miles de euros)	%	nº	%	
14/03/2009 - 30/06/2009	5,16	0,00	3	0,06	
1/07/2009 - 31/12/2009	14,65	0,00	6	0,13	
1/01/2010 - 30/06/2010	10,64	0,00	2	0,04	
1/07/2010 - 31/12/2010	37,91	0,00	5	0,11	
1/01/2011 - 30/06/2011	99,73	0,02	10	0,22	
1/07/2011 - 31/12/2011	134,77	0,02	11	0,24	
1/01/2012 - 30/06/2012	105,77	0,02	11	0,24	
1/07/2012 - 31/12/2012	160,03	0,03	12	0,26	
1/01/2013 - 30/06/2013	163,72	0,03	12	0,26	
1/07/2013 - 31/12/2013	216,48	0,04	10	0,22	
1/01/2014 - 30/06/2014	684,37	0,15	23	0,51	
1/07/2014 - 31/12/2014	689,10	0,15	22	0,48	
1/01/2015 - 30/06/2015	160,40	0,03	12	0,26	
1/07/2015 - 31/12/2015	175,82	0,03	10	0,22	

DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA				
Intervalo	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
1/01/2016 - 30/06/2016	347,62	0,07	12	0,26
1/07/2016 - 31/12/2016	363,99	0,08	12	0,26
1/01/2017 - 30/06/2017	316,04	0,07	15	0,33
1/07/2017 - 31/12/2017	210,04	0,04	12	0,26
1/01/2018 - 30/06/2018	1.041,75	0,23	32	0,71
1/07/2018 - 31/12/2018	921,97	0,20	19	0,42
1/01/2019 - 30/06/2019	3.456,67	0,76	74	1,64
1/07/2019 - 31/12/2019	3.063,05	0,68	58	1,29
1/01/2020 - 30/06/2020	387,90	0,08	8	0,17
1/07/2020 - 31/12/2020	467,89	0,10	8	0,17
1/01/2021 - 30/06/2021	309,59	0,06	7	0,15
1/07/2021 - 31/12/2021	344,21	0,07	6	0,13
1/01/2022 - 30/06/2022	696,38	0,15	14	0,31
1/07/2022 - 31/12/2022	724,29	0,16	12	0,26
1/01/2023 - 30/06/2023	650,93	0,14	17	0,37
1/07/2023 - 31/12/2023	1.151,93	0,25	20	0,44
1/01/2024 - 30/06/2024	10.838,59	2,40	133	2,96
1/07/2024 - 31/12/2024	10.355,74	2,30	122	2,71
1/01/2025 - 30/06/2025	429,80	0,09	6	0,13
1/07/2025 - 31/12/2025	563,58	0,12	7	0,15
1/01/2026 - 30/06/2026	596,10	0,13	7	0,15
1/07/2026 - 31/12/2026	1.119,26	0,24	16	0,35
1/01/2027 - 30/06/2027	890,04	0,19	11	0,24
1/07/2027 - 31/12/2027	1.244,88	0,27	13	0,28
1/01/2028 - 30/06/2028	1.055,34	0,23	16	0,35
1/07/2028 - 31/12/2028	2.052,62	0,45	23	0,51
1/01/2029 - 30/06/2029	20.220,10	4,49	216	4,80
1/07/2029 - 31/12/2029	15.242,18	3,38	160	3,56
1/01/2030 - 30/06/2030	686,94	0,15	11	0,24
1/07/2030 - 31/12/2030	970,07	0,21	16	0,35
1/01/2031 - 30/06/2031	1.679,67	0,37	26	0,57
1/07/2031 - 31/12/2031	1.093,05	0,24	19	0,42
1/01/2032 - 30/06/2032	1.265,12	0,28	17	0,37
1/07/2032 - 31/12/2032	1.648,13	0,36	21	0,46
1/01/2033 - 30/06/2033	6.341,08	1,40	70	1,55
1/07/2033 - 31/12/2033	14.507,69	3,22	153	3,40
1/01/2034 - 30/06/2034	104.752,80	23,28	990	22,03
1/07/2034 - 31/12/2034	98.141,84	21,81	897	19,96
1/01/2035 - 30/06/2035	815,69	0,18	6	0,13
1/07/2035 - 31/12/2035	888,33	0,19	9	0,20
1/01/2036 - 30/10/2039	135.290,02	30,07	1.052	23,41
Totales:	449.801.748,48	100,00	4.492	100,00

Fecha vencimiento máxima: 30/10/2039
 Fecha vencimiento mínima: 14/03/2009

2.1

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL

Intervalo (%)	Saldos vivos (miles de euros)		Préstamos	
		%	nº	%
3,22 - 3,49	265,89	0,05	3	0,06
3,50 - 3,99	99,44	0,02	1	0,02
4,00 - 4,49	934,29	0,20	9	0,20
4,50 - 4,99	2.684,21	0,59	23	0,51
5,00 - 5,49	32.072,53	7,13	296	6,58
5,50 - 5,99	118.095,93	26,25	1.208	26,89
6,00 - 6,49	147.803,64	32,85	1.459	32,47
6,50 - 6,99	125.976,60	28,00	1.272	28,31
7,00 - 7,49	20.074,40	4,46	204	4,54
7,50 - 7,84	1.794,77	0,39	17	0,37
Totales:	449.801.748,48	100,00	4.492	100,00

Tipo interés máximo: 7,84%
 Tipo interés mínimo: 3,22%
 Tipo interés ponderado: 6,21%

PRINCIPAL PENDIENTE DE LOS PRÉSTAMOS

Intervalo (euros)		Principal pendiente (miles de euros salvo el total, en euros)		Préstamos	
Desde	Hasta		%	nº	%
457,81	19.999,99	2.350,18	0,52	203	4,51
20.000,00	39.999,99	11.137,77	2,47	366	8,14
40.000,00	59.999,99	26.351,37	5,85	517	11,50
60.000,00	79.999,99	49.297,39	10,95	705	15,69
80.000,00	99.999,99	64.616,22	14,36	721	16,05
100.000,00	119.999,99	61.401,38	13,65	560	12,46
120.000,00	139.999,99	60.020,55	13,34	464	10,32
140.000,00	159.999,99	50.262,13	11,17	338	7,52
160.000,00	179.999,99	34.406,64	7,64	203	4,51
180.000,00	199.999,99	32.414,26	7,20	172	3,82
200.000,00	219.999,99	18.191,84	4,04	87	1,93
220.000,00	239.999,99	17.431,26	3,87	76	1,69
240.000,00	259.999,99	9.157,06	2,03	37	0,82
260.000,00	279.999,99	2.939,39	0,65	11	0,24
280.000,00	299.999,99	3.148,04	0,69	11	0,24
300.000,00	319.999,99	3.685,43	0,81	12	0,26
320.000,00	355.000,00	2.990,76	0,66	9	0,20
Totales :		449.801.748,48 €	100%	4.492	100%

Saldo vivo máximo: 355.000
 Saldo vivo mínimo: 457,81
 Saldo vivo medio: 100.133,96

CIF

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 17 de marzo		Pago de Fecha 16 de junio	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	502.998.008,00 €	Saldo anterior	484.242.640,00 €
Amortizaciones Series:	18.755.368,00 €	Amortizaciones Series:	14.680.395,20 €
Saldo Actual:	484.242.640,00 €	Saldo Actual:	469.562.244,80 €
% sobre Saldo Inicial:	53,80%	% sobre Saldo Inicial:	52,17%
Amortización devengada no pagada:	0,00 €	Amortización devengada no pagada:	0,00 €
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados Bonos Serie A:	6.059.229,84 €	Intereses pagados Bonos Serie A:	5.427.284,48 €
Intereses pagados Bonos Serie B:	118.709,10 €	Intereses pagados Bonos Serie B:	110.928,60 €
Intereses pagados Bonos Serie C:	333.773,58 €	Intereses pagados Bonos Serie C:	313.198,48 €
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:	469.562.244,80 €	Saldo anterior	457.699.208,96 €
Amortizaciones Series:	11.863.035,84 €	Amortizaciones Series:	8.879.781,12 €
Saldo Actual:	457.699.208,96 €	Saldo Actual:	448.819.427,84 €
% sobre Saldo Inicial:	50,86%	% sobre Saldo Inicial:	49,87%
Amortización devengada no pagada:	0,00 €	Amortización devengada no pagada:	0,00 €
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados Bonos Serie A:	5.639.425,58 €	Intereses pagados Bonos Serie A:	5.486.272,26 €
Intereses pagados Bonos Serie B:	118.936,80 €	Intereses pagados Bonos Serie B:	118.938,40 €
Intereses pagados Bonos Serie C:	334.375,72 €	Intereses pagados Bonos Serie C:	334.375,98 €
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 2008 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 3,98 años, de los Bonos de la Serie B de 3,97 años y de los Bonos de la Serie C de 3,97 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 2008 los siguientes tipos de interés:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
17/12/07-17/03/08	5,098%	5,1963%	5,218%	5,3210%
17/03/08-16/06/08	4,756%	4,8415%	4,876%	4,9659%
16/06/08-15/09/08	5,108%	5,2067%	5,228%	5,3314%
15/09/08-15/12/08	5,108%	5,2067%	5,228%	5,3314%
15/12/08-16/03/09	3,479%	3,5247%	3,599%	3,6479%

PERIODOS	BONOS SERIE C	
	INTERÉS NOMINAL	TAE
17/12/07-17/03/08	5,548%	5,6645%
17/03/08-16/06/08	5,206%	5,3085%
16/06/08-15/09/08	5,558%	5,6749%
15/09/08-15/12/08	5,558%	5,6749%
15/12/08-16/03/09	3,929%	3,9873%

M: f

3.- ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
INFORME DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS
(CAJA)
Periodo: 1 de enero a 31 de diciembre de 2008

A.- ORIGEN:	81.178.441,04 €
Saldo anterior a 1 de enero de 2008	3.729.047,91 €
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE DC:	49.569.639,01 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE PH:	26.387.019,01 €
2. INTERESES DE REINVERSIÓN:	1.039.323,36 €
c) INGRESOS EXTRAORDINARIOS:	
1. ADJUDICACIONES:	453.411,75 €
B.- APLICACIÓN:	81.178.441,04 €
1. GASTOS CORRIENTES:	145.815,46 €
2. INTERESES BONOS SERIE A:	22.612.282,16 €
3. INTERESES DE BONOS SERIE B:	467.512,90 €
4. INTERESES DE BONOS SERIE C:	1.315.724,02 €
5. AMORTIZACIÓN DE BONOS SERIE A:	54.178.580,16 €
6. INTERESES PRESTAMO SUBORDINADO:	570.217,88 €
7. AMORTIZACIÓN PRESTAMO SUBORDINADO:	113.765,10 €
8. COMISIONES A FAVOR DE UCI:	1.090.000,54 €
9. REMANENTE DE TESORERIA:	684.542,82 €
C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:	
a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA:	
1. SALDO INICIAL:	10.350.000,00 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	0,00 €
3. SALDO ACTUAL:	10.350.000,00 €
b) REMANENTE EN TESORERIA:	684.542,82 €
c) RETENCIÓN A CUENTA DEL IS:	32.875,42 €
d) RETENCIÓN GASTOS EMISIÓN:	28.166,94 €
TOTAL (a + b + c + d)	11.095.585,18 €



Las CUENTAS ANUALES del Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 12, anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008 (Memoria, Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias), así como el INFORME DE GESTION correspondiente, contenidas en los precedentes folios numerados correlativamente de la página 1 a 16 (ambas inclusive), han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. el día 31 de marzo de 2009 con vistas a su verificación por los auditores, firmando todos y cada uno de los señores consejeros, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, la presente diligencia de la que doy fe cómo Secretario del Consejo.

El Secretario
del Consejo de Administración

Dña. M^a José Olmedilla González

~~D. José Antonio Álvarez Álvarez~~

~~D. Marcelo Alejandro Castro~~

~~D. Ignacio Ortega Gavara~~

~~Dña. Ana Bolado Valle~~

~~D. Santos González Sánchez~~

~~D. Juan Andrés Yanes Luciani~~

~~D. Gabriel de Escalante Yanguela~~

~~D. Jesús Cepeda Caro~~

~~D. Enrique Silva Bravo~~

~~D. José Antonio Soler Ramos~~