

Fondo de Titulización de Activos, U.C.I 19

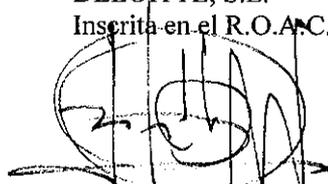
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al periodo comprendido
entre el 16 de marzo de 2009 (fecha de
constitución del Fondo) y el 31 de
diciembre de 2009, junto con el Informe de
Auditoría

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

Al Consejo de Administración de Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización de Activos, U.C.I 19 que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2009, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria correspondientes al periodo comprendido entre el 16 de marzo de 2009 y el 31 de diciembre de 2009, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo. 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 del periodo comprendido entre el 16 de marzo de 2009 y el 31 de diciembre de 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fondo de Titulización de Activos, U.C.I 19 al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados de sus operaciones, de sus flujos de efectivo y de los ingresos y gastos reconocidos correspondientes al periodo comprendido entre el 16 de marzo de 2009 y el 31 de diciembre de 2009 y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación.
3. El informe de gestión adjunto del periodo comprendido entre el 16 de marzo de 2009 y el 31 de diciembre de 2009 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo consideran oportunas sobre la situación del Fondo, la evolución de sus negocios 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 periodo comprendido entre el 16 de marzo de 2009 y el 31 de diciembre de 2009. 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 Orti Baquerizo
5 de abril de 2010

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2010 N° 01/10/08687
COPIA GRATUITA

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

Fondo de Titulización de Activos, U.C.I 19

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al periodo comprendido
entre el 16 de marzo de 2009 (fecha de
constitución del Fondo) y el 31 de
diciembre de 2009

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, U.C.I. 19

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 (NOTAS 1, 2 y 3)

ACTIVO	Nota	Miles de Euros	PASIVO	Nota	Miles de Euros
ACTIVO NO CORRIENTE		902.597	PASIVO NO CORRIENTE		971.247
Activos financieros a largo plazo		902.597	Provisiones a largo plazo		-
Valores representativos de deuda		-	Pasivos financieros a largo plazo		971.247
Derechos de crédito	4	902.597	Obligaciones y otros valores negociables.	6	941.609
Participaciones hipotecarias		-	Series no subordinadas		787.642
Certificados de transmisión hipotecaria		891.967	Series Subordinadas		153.967
Préstamos hipotecarios		-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		-
Cédulas hipotecarias		-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-
Préstamos a promotores		-	Ajustes por operaciones de cobertura		-
Préstamos a PYMES		-	Deudas con entidades de crédito	7	29.638
Préstamos a empresas		-	Préstamo subordinado		29.638
Cédulas territoriales		-	Crédito línea de liquidez		-
Créditos AAPP		-	Otras deudas con entidades de crédito		-
Préstamo Consumo		-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		-
Préstamo automoción		-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-
Arrendamiento financiero		-	Ajustes por operaciones de cobertura		-
Cuentas a cobrar		-	Derivados		-
Bonos de titulización		-	Derivados de cobertura		-
Activos dudosos		10.716	Otros pasivos financieros		-
Correcciones de valor por deterioro de activos		(86)	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	Otros		-
Ajustes por operaciones de cobertura		-	Pasivos por impuesto diferido		-
Derivados		-			
Derivados de cobertura		-			
Otros activos financieros		-	PASIVO CORRIENTE		56.019
Garantías financieras		-	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		-
Otros		-	Provisiones a corto plazo		-
Activos por impuesto diferido		-	Pasivos financieros a corto plazo		51.974
Otros activos no corrientes		-	Acreedores y otras cuentas a pagar		-
			Obligaciones y otros valores negociables	6	51.853
			Series no subordinadas		50.258
			Series subordinadas		-
ACTIVO CORRIENTE		213.427	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		-
Activos no corrientes mantenidos para la venta		-	Intereses y gastos devengados no vencidos		1.595
Activos financieros a corto plazo		141.472	Ajustes por operaciones de cobertura		-
Deudores y otras cuentas a cobrar		-	Deudas con entidades de crédito	7	121
Derechos de crédito	4	52.714	Préstamo subordinado		100
Participaciones hipotecarias		-	Crédito línea de liquidez		-
Certificados de transmisión hipotecaria		50.258	Otras deudas con entidades de crédito		-
Préstamos hipotecarios		-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		-
Cédulas hipotecarias		-	Intereses y gastos devengados no vencidos		21
Préstamos a promotores		-	Ajustes por operaciones de cobertura		-
Préstamos a PYMES		-	Derivados	12	-
Préstamos a empresas		-	Derivados de cobertura		-
Cédulas territoriales		-	Otros pasivos financieros		-
Créditos AAPP		-	Importe bruto		-
Préstamo Consumo		-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		-
Préstamo automoción		-	Ajustes por periodificaciones	8	4.045
Arrendamiento financiero		-	Comisiones		18
Cuentas a cobrar		-	Comisión sociedad gestora		1
Bonos de titulización		-	Comisión administrador		-
Activos dudosos		-	Comisión agente financiero/pagos		-
Correcciones de valor por deterioro de activos		-	Comisión variable - resultados realizados		3.986
Intereses y gastos devengados no vencidos		2.456	Otras comisiones del cedente		-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		-
Ajustes por operaciones de cobertura		-	Otras comisiones		-
Derivados		88.758	Otros		40
Derivados de cobertura		88.758			
Otros activos financieros		-	AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		88.758
Garantías financieras		-	Coberturas de flujos de efectivo	12	88.758
Otros		-	Gastos de constitución en transición		-
Ajustes por periodificaciones	5	41			
Comisiones		-			
Otros		41			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5	71.914			
Tesorería		71.914			
Otros activos líquidos equivalentes		-			
TOTAL ACTIVO		1.116.024	TOTAL PASIVO		1.116.024

Las Notas 1 a 13, y el Anexo I, descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2009.

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, U.C.I. 19

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 16 DE MARZO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 (NOTAS 1, 2 Y 3)

	Nota	Miles de Euros
Intereses y rendimientos asimilados		32.440
Valores representativos de deuda		-
Derechos de crédito	4	31.587
Otros activos financieros	5	853
Intereses y cargas asimilados		(15.370)
Obligaciones y otros valores negociables.	6	(14.975)
Deudas con entidades de crédito	7	(395)
Otros pasivos financieros		-
MARGEN DE INTERESES		17.070
Resultado de operaciones financieras (neto)		-
Ajustes de valoración en carteras a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-
Activos financieros disponibles para la venta		-
Otros		-
Diferencias de cambio (neto)		-
Otros ingresos de explotación		-
Otros gastos de explotación		(16.984)
Servicios exteriores	10	(5)
Servicios de profesionales independientes		(5)
Servicios bancarios y similares		-
Publicidad y propaganda		-
Otros servicios		-
Tributos		-
Otros gastos de gestión corriente	8	(16.979)
Comisión de Sociedad gestora		(129)
Comisión administración		(25)
Comisión del agente financiero/pagos		-
Comisión variable - resultados realizados		(16.825)
Comisión variable - resultados no realizados		-
Otras comisiones del cedente		-
Otros gastos		-
Deterioro de activos financieros (neto)		(86)
Deterioro neto de valores representativos de deuda		-
Deterioro neto de derechos de crédito	4	(86)
Deterioro neto de derivados		-
Deterioro neto de otros activos financieros		-
Dotaciones a provisiones (neto)		-
Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no corrientes en venta		-
Repercusión de pérdidas (ganancias)		-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-
Impuesto sobre beneficios	11	-
RESULTADO DEL PERIODO		-

Las Notas 1 a 13, y el Anexo I, descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo comprendido entre el 1 de junio y el 31 de diciembre de 2009.

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, U.C.I. 19

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 16 DE MARZO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 (NOTAS 1, 2 Y 3)

	Miles de Euros
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	2.733
Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	16.155
Intereses cobrados de los activos titulizados	29.032
Intereses pagados por valores de titulización	(13.312)
Intereses cobrados/pagados netos por operaciones de derivados	-
Intereses cobrados de inversiones financieras	810
Intereses pagados de préstamos y créditos en entidades de crédito	(375)
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	-
Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo	(12.973)
Comisiones pagadas a la sociedad gestora	(111)
Comisiones pagadas por administración de activos titulizados	(24)
Comisiones pagadas al agente financiero	-
Comisiones variables pagadas	(12.838)
Otras comisiones	-
Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo	(155)
Recuperaciones de fallidos y otros activos adquiridos	-
Pagos de provisiones	-
Otros	(155)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSIÓN/FINANCIACIÓN	68.887
Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización	1.029.000
Cobros por emisión de valores de titulización	1.029.000
Pagos por emisión de valores de titulización (aseguramiento colocación)	-
Flujos de caja por adquisición de activos financieros	(1.000.000)
Pagos por adquisición de derechos de crédito	(1.000.000)
Pagos por adquisición de otras inversiones financieras	-
Flujos de caja netos por amortizaciones	10.148
Cobros por amortización de derechos de crédito	47.059
Cobros por amortización de otros activos titulizados	-
Pagos por amortización de valores de titulización	(36.911)
Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	29.739
Cobros por concesiones de préstamos o disposiciones de créditos	31.301
Pagos por amortización de préstamos o créditos	(1.562)
Cobros derechos de crédito pendientes ingreso	-
Administraciones públicas - Pasivo	-
Otros deudores y acreedores	-
Cobros por amortización o venta de inversiones financieras	-
Cobros de Subvenciones	-
INCREMENTO/DISMINUCIÓN DE EFECTIVO O EQUIVALENTES	71.620
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	71.620

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, U.C.I. 19

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 16 DE MARZO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 (NOTAS 1, 2 Y 3)

	Miles de Euros
Activos financieros disponibles para la venta	
Ganancias (pérdidas) por valoración	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-
Efecto fiscal	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
Otras reclasificaciones	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta	-
Cobertura de los flujos de efectivo	
Ganancias (pérdidas) por valoración	88.758
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	88.758
Efecto fiscal	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
Otras reclasificaciones	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	(88.758)
Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables	-
Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos	
Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance en el periodo	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-
Efecto fiscal	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-
Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	-

Las Notas 1 a 13, y el Anexo I, descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos del periodo comprendido entre el 1 de junio y el 31 de diciembre de 2009.

Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 19

Memoria correspondiente al periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009

1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 19 (en adelante, "el Fondo") se constituyó, mediante Escritura Pública de fecha 16 de marzo de 2009, 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.

El Fondo constituye un patrimonio separado y tiene el carácter de cerrado. La función del Fondo consiste en la adquisición de derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios (garantizados con hipoteca inmobiliaria), instrumentada a través de certificados de transmisión de hipoteca, y en la emisión de cinco Series de bonos de titulización, por un importe total de 1.029.000 miles de euros -véase Nota 6-. El desembolso de los bonos de titulización, se produjo el 18 de marzo de 2009, 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 0,02% anual del valor de los bonos de titulización pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos, con un mínimo semestral de 15.000 euros y un máximo semestral de 75.000 euros.

La gestión y administración de los préstamos corresponden a la sociedad emisora de los mismos, Unión de Créditos Inmobiliarios, Establecimiento Financiero de Crédito, S.A. (en adelante, U.C.I.), obteniendo por dicha gestión una contraprestación semestral de 12.000 euros 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 el caso de que dicho margen de intermediación fuese negativo, se repercutirá de acuerdo a lo indicado en la Nota 3-f. U.C.I. no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos.

La entidad depositaria de los Derechos de Crédito y de las pólizas de formalización de los préstamos es Banco Santander S.A. U.C.I. 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 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 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 de la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo que se han generado durante el periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009.

Las cuentas anuales del Fondo, que han sido formuladas por los Administradores de su Sociedad Gestora, en su reunión celebrada el 31 de marzo de 2010, 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 no obligatorios aplicados

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

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Los resultados son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo para la elaboración de las cuentas anuales. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 3.

En la elaboración de las cuentas anuales del Fondo se han utilizado, ocasionalmente, estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Gestora para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a la evaluación de posibles pérdidas por deterioro que, en su caso, puedan tener determinados activos (véanse Notas 3-c y 4) y al valor razonable de determinados instrumentos financieros (véanse Notas 9 y 12). A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2009, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, de acuerdo con la normativa contable en vigor.

d) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo y del estado de ingresos y gastos reconocidos se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en determinados casos se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

e) Impacto medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica el Fondo, éste no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones o contingencias de carácter medioambiental que pudieran ser significativos en relación con la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambientales.

f) Hechos posteriores

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2009, y hasta la formulación de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho significativo no descrito en las restantes notas de esta memoria que tenga un efecto significativo en dichas cuentas anuales.

3. Normas de registro y valoración

En la elaboración de las cuentas anuales del Fondo, correspondientes al periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009, se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración, de acuerdo con lo establecido en la Circular 2/2009, de 25 de marzo:

a) Definición y clasificación de los instrumentos financieros a efectos de su presentación y valoración

i. Definición

Un “instrumento financiero” es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o instrumento de capital en otra entidad.

Un “derivado financiero” es un instrumento financiero cuyo valor cambia como respuesta a los cambios en una variable observable de mercado (tal como un tipo de interés, de cambio, el precio de un instrumento financiero o un índice de mercado, incluyendo las calificaciones crediticias), cuya inversión inicial es muy pequeña en relación a otros instrumentos financieros con respuesta similar a los cambios en las condiciones de mercado y que se liquida, generalmente, en una fecha futura.

ii. Clasificación de los activos financieros

Los activos financieros se desglosan, a efectos de su presentación y valoración, en los siguientes epígrafes del balance:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: Este epígrafe incluye las cuentas corrientes mantenidas por el Fondo en instituciones financieras, para poder desarrollar su actividad, que incluyen, en su caso, el fondo de reserva mantenido por el Fondo para hacer frente a sus obligaciones de pago.
- Derechos de crédito: Incluye los activos cedidos al Fondo como consecuencia del proceso de titulización y se clasifican, a efectos de su valoración, como “Préstamos y partidas a cobrar”
- Derivados de cobertura: Incluye, en su caso, el valor razonable, a favor del Fondo, de los derivados designados como instrumentos de cobertura en coberturas contables.
- Deudores y otras cuentas a cobrar: Recoge, en su caso, la totalidad de los derechos de crédito y cuentas deudoras que por cualquier concepto, diferente de los anteriores, ostente el Fondo frente a terceros. La totalidad de los deudores se clasifican, a efectos de su valoración, como “Préstamos y partidas a cobrar”.

iii. Clasificación de los pasivos financieros

Los pasivos financieros se desglosan, a efectos de su presentación y valoración, en los siguientes epígrafes del balance:

- Obligaciones y otros valores negociables: Incluye, en su caso, las obligaciones, bonos y pagarés emitidos por el Fondo, con el fin de financiar la adquisición de sus activos financieros. Se clasifican, a efectos de su valoración, como “Débitos y partidas a pagar”.
- Deudas con entidades de crédito: Incluye, en su caso, las deudas contraídas con entidades de crédito, con el fin de financiar su actividad y se clasifican, a efectos de valoración, como “Débitos y partidas a pagar”.
- Derivados de cobertura: Incluye, en su caso, el valor razonable, en contra del Fondo, de los derivados designados como instrumentos de cobertura en coberturas contables.
- Acreedores y otras cuentas a pagar: Recoge, en su caso, la totalidad de las cuentas a pagar y débitos, que no deban ser clasificados en otros epígrafes. Se clasifican, a efectos de su valoración, como “Débitos y partidas a pagar”.

b) Reconocimiento y valoración de los activos y pasivos financieros

i. Reconocimiento y valoración de los activos financieros

Los activos financieros clasificados, a efectos de su valoración, como “Préstamos y partidas a cobrar” se valoran, inicialmente, por su “valor razonable” (que salvo evidencia en contrario será el precio de la transacción), incluyendo los costes de transacción directamente atribuibles a la operación. Posteriormente, dichos activos se valoran por su coste amortizado, contabilizándose los intereses devengados en el epígrafe “Intereses y rendimientos asimilados” de la cuenta de pérdidas y ganancias mediante el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellas partidas cuyo importe se espera recibir en un plazo inferior a un año se valoran a su valor nominal siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

ii. Reconocimiento y valoración de los pasivos financieros

Los pasivos financieros clasificados, a efectos de su valoración, como “Débitos y partidas a pagar”, se valoran, inicialmente, por su “valor razonable” (que salvo evidencia en contrario será el precio de la transacción) incluyendo los costes de transacción directamente atribuibles a la operación. Posteriormente, dichos pasivos se valoran por su coste amortizado, contabilizándose los intereses devengados en el epígrafe “Intereses y cargas asimiladas” de la cuenta de pérdidas y ganancias mediante el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellas partidas cuyo importe se espera pagar en un plazo inferior a un año se valoran a su valor nominal siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

El valor razonable de los pasivos financieros será ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Se considerarán costes directamente atribuibles a las emisiones los costes de dirección y aseguramiento de la emisión, la comisión inicial de la sociedad gestora si hubiere, las tasas del órgano regulador, los costes de registro de los folletos de emisión y los costes derivados de la admisión a negociación de los valores emitidos, entre otros.

iii. Operaciones de cobertura

El Fondo utiliza, en su caso, los derivados financieros para la gestión de los riesgos de sus activos y pasivos (“derivados de cobertura”).

Para que un derivado financiero se considere de cobertura, necesariamente tiene que:

1. Cubrir uno de los siguientes tipos de riesgo:
 - a. De variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos debidas a oscilaciones, entre otras, en el tipo de interés y/o tipo de cambio al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir (“cobertura de valores razonables”);
 - b. De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones altamente probables que se prevea llevar a cabo (“cobertura de flujos de efectivo”).
2. Eliminar eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura, lo que implica que:
 - a. En el momento de la contratación de la cobertura se espera que, en condiciones normales, ésta actúe con un alto grado de eficacia (“eficacia prospectiva”).
 - b. Exista una evidencia suficiente de que la cobertura fue realmente eficaz durante toda la vida del elemento o posición cubierto (“eficacia retrospectiva”).
3. Haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura siempre que esta forma sea coherente con la gestión de los riesgos propios que lleva a cabo el Fondo.

Las operaciones de cobertura realizadas por el Fondo corresponden, en su caso, a coberturas de flujos de efectivo. Por lo que respecta a las diferencias de valoración de las coberturas de los flujos de efectivo, la parte eficaz de la variación del valor del instrumento de cobertura se registra transitoriamente en el epígrafe “Ajustes repercutidos en el balance de ingresos y gastos reconocidos” del pasivo del balance, hasta el momento en que se realizan las transacciones previstas; registrándose entonces en la cuenta de pérdidas y ganancias. La variación de valor de los derivados de cobertura por la parte ineficaz de la misma se registra directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si un derivado asignado como de cobertura, bien por su finalización, por su ineffectividad o por cualquier otra causa, no cumple los requisitos indicados anteriormente, a efectos contables, dicho derivado pasa a ser considerado como un “derivado de negociación”.

Cuando se interrumpe la “cobertura de flujos de efectivo”, el resultado acumulado del instrumento de cobertura, reconocido en el epígrafe “Ajustes repercutidos en el balance de ingresos y gastos reconocidos – Coberturas de flujos de efectivo” del pasivo del balance (mientras la cobertura era efectiva), se continuará reconociendo en dicho epígrafe hasta que la transacción cubierta se realice, momento en el que se registrará en resultados; salvo que se prevea que no se va a realizar la transacción, en cuyo caso se registran inmediatamente en resultados.

iv. Registro de resultados

Como norma general, las variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos financieros se registran con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias; diferenciando entre las que tienen su origen en el devengo de intereses y conceptos asimilados (que se registran en los capítulos “Intereses y rendimientos asimilados” o “Intereses y cargas asimiladas”, según proceda); y las que correspondan a otras causas, que se registran, por su importe neto, en el capítulo “Resultado de Operaciones Financieras” de dicha cuenta de pérdidas y ganancias.

El reconocimiento en la cuenta de pérdidas y ganancias de devengo de intereses se interrumpe para todos los instrumentos de deuda calificados individualmente como deteriorados, así como para aquellos para los que se han calculado colectivamente pérdidas por deterioro por tener importes vencidos con una antigüedad superior a 3 meses.

c) Deterioro del valor de los activos financieros

i. Definición

Un activo financiero se considera deteriorado (y, consecuentemente, se corrige su valor en libros para reflejar el efecto de su deterioro) cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido un evento, o el efecto combinado de varios de ellos, que dan lugar a un impacto negativo en los flujos de efectivo futuros que se estimaron en el momento de formalizarse la transacción.

Como criterio general, la corrección del valor en libros de los instrumentos financieros, por causa de su deterioro, se efectúa con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en el que tal deterioro se manifiesta, utilizando una contrapartida compensadora para corregir el valor de los activos. Las recuperaciones de las pérdidas por deterioro previamente registradas, en caso de producirse, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en el que el deterioro deja de existir o se reduce.

Cuando se considera remota la recuperación de cualquier importe registrado, éste se da de baja del balance, sin perjuicio de las actuaciones que pueda llevar a cabo el Fondo para intentar conseguir su cobro hasta tanto no se hayan extinguido definitivamente sus derechos; sea por prescripción, condonación u otras causas.

En el cálculo del valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados se utilizará como tipo de actualización el tipo de interés efectivo original del instrumento, si su tipo contractual es fijo, o el tipo de interés efectivo a la fecha a que se refieran los estados financieros, determinado de acuerdo con las condiciones del contrato, cuando sea variable. Cuando se renegocien o modifiquen las condiciones se utilizará el tipo de interés efectivo antes de la modificación del contrato, salvo que pueda probarse que dicha renegociación o modificación se produzca por causa distinta a las dificultades financieras del prestatario o emisor.

ii. Instrumentos de deuda valorados a su coste amortizado

El importe de las pérdidas por deterioro experimentadas por estos instrumentos coincide con la diferencia entre sus respectivos valores en libros y los valores actuales de sus flujos de efectivo futuros previstos, y se presentan minorando los saldos de los activos que corrigen.

El proceso de evaluación de las posibles pérdidas por deterioro de estos activos se lleva a cabo individualmente para todos los instrumentos de deuda.

iii. Activos financieros disponibles para la venta

El importe de las pérdidas por deterioro incurridas en valores incluidos, en su caso, en la cartera de activos financieros disponibles para la venta será igual a la diferencia positiva entre su coste de adquisición, neto de cualquier amortización del principal, y su valor razonable menos cualquier pérdida por deterioro previamente reconocida.

Cuando existan evidencias objetivas de que el descenso en el valor razonable de un activo financiero se deba a su deterioro, las minusvalías latentes que se hubieran reconocido en el estado de ingresos y gastos reconocidos y que se mantenían en el balance de "Ajustes repercutidos en balance de ingresos y gastos reconocidos" se transferirán inmediatamente a la cuenta de pérdidas y ganancias a través del estado de ingresos y gastos reconocidos.

Si con posterioridad se recuperan todas o parte de las pérdidas por deterioro, su importe se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias del período de recuperación si se trata de valores representativos de deuda y, en el estado de ingresos y gastos reconocidos si se trata de instrumentos de patrimonio.

De acuerdo con lo previsto en la normativa contable, en el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se prevé la posibilidad de utilizar modelos basados en métodos estadísticos. En este sentido, la Sociedad Gestora del Fondo considera que la metodología más representativa para la estimación del deterioro de los activos financieros del Fondo teniendo en cuenta las características de dichos activos es la basada en la estimación de los porcentajes de deterioro, de acuerdo con la antigüedad de la deuda vencida e impagada y con el calendario previsto en la normativa relativa a entidades de crédito para la cobertura específica del riesgo de insolvencias del cliente, teniendo en cuenta, en su caso, la garantía asociada a las operaciones.

d) Periodificaciones (activo y pasivo)

En el caso del pasivo, corresponden, en su caso, a las comisiones de gestión del Fondo y de administración de los activos titulizados o de los bonos emitidos, así como la remuneración variable correspondientes a las Entidades Cedentes, devengadas en el periodo al que se refiere el balance y que se encuentran pendientes de pago a dicha fecha.

Asimismo, estos epígrafes del balance incluirán, en su caso, gastos e ingresos de diversa naturaleza devengados en el periodo y pendientes de pago o cobro, respectivamente.

e) Reconocimiento de ingresos y gastos

Seguidamente se resumen los criterios más significativos utilizados por el Fondo, para el reconocimiento de sus ingresos y gastos:

i. Ingresos y gastos por intereses

Con carácter general, los ingresos y gastos por intereses se reconocen contablemente en los capítulos "Intereses y rendimientos asimilados" e "Intereses y cargas asimiladas" de la cuenta de pérdidas y ganancias, respectivamente, en función de su periodo de devengo, por aplicación del método del tipo de interés efectivo, a excepción de los intereses correspondientes a inversiones dudosas, morosas o en litigio, que se registran en el momento efectivo del cobro.

ii. Ingresos y gastos no financieros

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

iii. Comisiones, honorarios y conceptos asimilados

Estos ingresos y gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias con criterios distintos, según sea su naturaleza. Los más significativos son:

- Las comisiones variables vinculadas al servicio de intermediación financiera por parte de las Entidades Cedentes y que se describen en el apartado f. de esta Nota.
- Los que tienen su origen en transacciones o servicios, tales como los prestados por la Sociedad Gestora, que se prolongan en el tiempo, se difieren durante la vida de tales transacciones o servicios.
- Los que surgen en la prestación de un servicio que se ejecuta en un acto singular, cuando se realiza el acto singular que los origina.
- Los vinculados a activos y pasivos financieros valorados a su valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, se reconocen en el momento de su cobro.

f) Remuneración variable

La remuneración variable como consecuencia de la intermediación financiera se determina como la diferencia positiva entre los ingresos y los gastos devengados, que incluyen, entre otros, las pérdidas por deterioro y sus reversiones y cualquier otro rendimiento o retribución, distinto de esta comisión variable a percibir por las Entidades Cedentes, u otro beneficiario, de acuerdo con la documentación constitutiva del Fondo, devengada en el periodo. Se exceptúan de dicha diferencia la propia comisión variable y el gasto por impuesto sobre beneficios, en su caso.

Cuando la diferencia obtenida entre los ingresos y gastos devengados, conforme al párrafo anterior, sea negativa, se repercute a los pasivos emitidos por el Fondo, a través de la cuenta correctora de pasivo "Correcciones de valor por repercusión de pérdidas" del pasivo del balance, registrándose un ingreso en el epígrafe "Repercusión de pérdidas (ganancias)" de la cuenta de pérdidas y ganancias (véanse Notas 1 y 8). 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.

g) Impuesto sobre Beneficios

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%.

Asimismo, de acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria trigésimo primera de la Ley 2/2010, de 1 de marzo, por la que se trasponen determinadas Directivas en el ámbito de la imposición indirecta y se modifica la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes para adaptarla a la normativa comunitaria, se establece que en tanto no se establezcan reglamentariamente las normas relativas a la deducibilidad de las correcciones valorativas por deterioro de valor de los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado que posean los fondos de titulización hipotecaria y los fondos de titulización de activos, se aplicarán los criterios establecidos para las entidades de crédito sobre la deducibilidad de la cobertura específica del riesgo de insolvencia del cliente.

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por el impuesto diferido, en su caso.

Dado que en el periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios (véase Nota 11).

El gasto o ingreso por impuesto diferido, en caso de que exista, se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido, que surgen de las diferencias temporarias originadas por la diferente valoración, contable y fiscal, de los activos y pasivos del Fondo. Las diferencias temporarias imponibles dan lugar a pasivos por impuesto diferido, mientras que las diferencias temporarias deducibles y los créditos por deducciones y ventajas fiscales que queden pendientes de aplicar fiscalmente, dan lugar a activos por impuesto diferido. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en el capítulo "Ajustes repercutidos en el balance de ingresos y gastos reconocidos" del pasivo del balance, se contabilizan, en su caso, también con contrapartida en dicho capítulo.

La cuantificación y valoración de dichos activos y pasivos se realizará considerando los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa que esté vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del periodo, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o el pasivo.

En base a lo anterior y dado que en función de las condiciones previstas en el folleto del Fondo en cuanto a su operativa, se establece que anualmente los ingresos y gastos del Fondo se equilibren durante toda la vida del mismo (véase Nota 1), los Administradores de la Sociedad Gestora estiman que la liquidación de cualquier diferencia de naturaleza temporaria, tanto activa como pasiva, es remota con lo que en función de lo previsto en la normativa contable vigente no se registran activos ni pasivos por impuestos diferidos.

h) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional del Fondo es el Euro. Al 31 de diciembre de 2009, el Fondo no tenía elementos de activo y de pasivo expresados en moneda extranjera.

i) Baja del balance de los activos y pasivos financieros

Los activos financieros solo se dan de baja del balance cuando se han extinguido los flujos de efectivo que generan o cuando se han transferido sustancialmente a terceros los riesgos y beneficios que llevan implícitos. Similarmente, los pasivos financieros solo se dan de baja de dicho balance cuando se han extinguido las obligaciones que generan o cuando se adquieren (bien con la intención de cancelarlos, bien con la intención de recolocarlos de nuevo).

j) Activos no corrientes mantenidos para la venta

El saldo de este epígrafe del activo del balance incluye, en su caso, los activos recibidos por el Fondo para la satisfacción, total o parcial, de los activos financieros que representan derechos de cobro frente a terceros, con independencia del modo de adquirir la propiedad (en adelante, activos adjudicados).

Con carácter general, los activos clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran por el menor importe entre su valor en libros, calculado en la fecha de su asignación a esta categoría, y su valor razonable, neto de los costes de venta estimados.

Las pérdidas por deterioro de estos activos, debidas a reducciones de su valor en libros hasta su valor razonable (menos los costes de venta) se reconocen, en su caso, en el epígrafe "Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no corrientes en venta" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Las ganancias de un activo no corriente en venta, por incrementos posteriores del valor razonable (menos los costes de venta) aumentan su valor en libros, y se reconocen en la cuentas de pérdidas y ganancias hasta un importe igual al de las pérdidas por deterioro anteriormente reconocidas.

k) Compensación de saldos

Se compensan entre sí –y, consecuentemente, se presentan en el balance por su importe neto– los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación; teniendo la intención de liquidarlos por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea y en los que una de las partes contratantes sea una entidad financiera.

l) Estados de flujos de efectivo

En los estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: son aquellas que constituyen la principal fuente de los ingresos ordinarios del Fondo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión y financiación: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes, así como aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los activos y pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de la elaboración de los estados de flujos de efectivo, se han considerado como “efectivo o equivalentes de efectivo” aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez y con bajo riesgo a cambios en su valor. De esta manera, el Fondo considera efectivo o equivalentes de efectivo al saldo mantenido en cuentas corrientes, que se encuentra registrado en el epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes – Tesorería” del activo del balance.

m) Estados de ingresos y gastos reconocidos

Estos estados recogen los ingresos y gastos generados por el Fondo que, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, han sido registrados directamente en el capítulo “Ajustes repercutidos en balance de ingresos y gastos reconocidos” del pasivo del balance.

Por tanto, en estos estados se presentan, en su caso:

- a) Los ingresos y gastos que, según lo requerido por las normas de valoración, deban imputarse directamente al pasivo del balance.
- b) Las transferencias realizadas, en su caso, a la cuenta de pérdidas y ganancias, según lo dispuesto en las normas de valoración adoptadas.
- c) El efecto impositivo correspondiente, en su caso, a los apartados b) y c) anteriores.
- d) El importe neto repercutido en el periodo a las cuentas correspondientes de pasivo, de forma que el total de ingresos y gastos reconocidos sea nulo.

n) Clasificación de activos y pasivos – Corriente y no corriente

Son activos y pasivos corrientes aquellos elementos cuyo vencimiento total o parcial, o realización se estima que se produzca en el plazo máximo de un año desde la fecha de cierre de balance, clasificándose en caso contrario como no corriente.

4. Derechos de crédito

Los Derechos de Crédito que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió en virtud de la escritura de constitución de fecha 16 de marzo de 2009 integran derechos de crédito procedentes de préstamos hipotecarios concedidos por U.C.I a sus clientes para financiar operaciones de adquisición o rehabilitación de viviendas en España (garantizados con hipoteca inmobiliaria). La adquisición de los préstamos hipotecarios 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 en los que tienen su origen. Dichos préstamos hipotecarios se distribuyen por tipo de producto como se detalla a continuación:

- a) Préstamo Joven: constituye el 5% del total de préstamos hipotecarios, tiene la posibilidad de establecer una carencia de un máximo de 5 años desde la formalización del contrato.
- b) Cuota Fácil: este tipo de producto constituye el 34,66% del total de préstamos hipotecarios, este producto ofrece una amortización del préstamo que se incrementará de manera progresiva.
- c) Cambio de Casa: constituye el 52,16% del total de los préstamos hipotecarios del Fondo, se trata de préstamos hipotecarios concedidos a prestatarios que no han vendido su anterior propiedad, hipotecando las dos propiedades y concediendo un plazo a dicho prestatario de 5 años para vender la anterior propiedad. El Fondo tiene constituido un préstamo subordinado depositado en la cuenta de tesorería, con el fin de mitigar los riesgos asociados este tipo de producto (véanse Notas 5 y 7).
- d) Resto de productos: constituyen el 8,18% del total de los préstamos hipotecarios del Fondo.

El movimiento del saldo de este capítulo del activo del balance durante el periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009 se muestra a continuación:

	Miles de Euros		
	Derechos de Crédito		
	Activo No Corriente	Activo Corriente	Total
Saldos a 16 de marzo de 2009	942.225	57.775	1.000.000
Amortizaciones	-	(47.059)	(47.059)
Traspaso a activos dudosos	-	(10.716)	(10.716)
Traspaso a activo corriente	(50.258)	50.258	-
Saldos al 31 de diciembre de 2009 (*)	891.967	50.258	942.225

(*) Al 31 de diciembre de 2009 incluye cuotas de principal vencidas y no cobradas con una antigüedad inferior a tres meses por importe de 472 miles de euros.

El tipo de interés nominal anual medio ponderado de la cartera de Derechos de Crédito durante el periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009 ha sido del 4,41%. El importe devengado en dicho periodo por este concepto ha ascendido a 31.587 miles de euros, que figuran registrados en el epígrafe "Intereses y rendimientos asimilados – Derechos de crédito" de la cuentas de pérdidas y ganancias.

El desglose por vencimientos de los Derechos de Crédito, incluyendo los préstamos dudosos y sin considerar las cuotas de principal vencidas y no cobradas con antigüedad inferior a tres meses, al 31 de diciembre de 2009 se muestra a continuación (*):

	Miles de Euros						Total
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	
Derechos de crédito	-	-	-	30	6.850	945.769	952.649

(*) Distribución realizada en función del vencimiento final de las operaciones.

Al 31 de diciembre de 2009 existían Derechos de Crédito clasificados como "Activos dudosos" por importe de 10.716 miles de euros. Estos importes han sido considerados por la Sociedad Gestora como "Activos no corrientes" al desconocer la fecha en la que estos serán recuperados.

A continuación se muestra el movimiento que se ha producido, durante el periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009, en el saldo de las correcciones de valor por deterioro de los Derechos de Crédito:

	Miles de Euros
Saldo al inicio del periodo	-
Dotación con cargo a resultados	86
Saldo al cierre del periodo	86

Las amortizaciones de principal de los Derechos de Crédito previstas para el ejercicio 2010 ascienden a 50.258 miles de euros, aproximadamente.

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 los Derechos de Crédito pendientes de amortización sea inferior a 100.000 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 2010.

5. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes – Tesorería

El saldo de este epígrafe del balance de situación corresponde a una cuenta financiera abierta a nombre del Fondo en Banco Santander, S.A., incluyendo el fondo de reserva constituido por el Fondo.

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 variable equivalente al Euribor a 6 meses durante el semestre inmediatamente anterior a cada fecha de pago.

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 Standard & Poor's, 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 2009, la calificación crediticia de dicha entidad cumplía lo indicado anteriormente.

El Fondo de Reserva se dotará inicialmente con cargo a los fondos obtenidos en la suscripción y reembolso de los Bonos de la Serie E. El importe inicial del Fondo de Reserva es de 29.000 miles de euros, equivalente al 2,9% del importe inicial de los Bonos de las Series A, B, C y D.

Cuando el Fondo de Reserva alcance el 5,80% del Saldo Vivo de los Activos y nunca antes de la Fecha de Pago correspondiente al 19 de mayo de 2012 (o Día Hábil siguiente), podrá decrecer semestralmente en cada Fecha de Pago (comenzando en la misma Fecha de Pago en que se produzca el evento), siempre que el Saldo Vivo de los Activos con morosidad igual o superior a 90 días sea inferior al 1,25%, manteniéndose en dicho porcentaje hasta que el Fondo de Reserva alcance un nivel mínimo igual al 0,40% del importe inicial de los Bonos de las Series A, B, C y D, es decir, un nivel mínimo del Fondo de Reserva igual a 4.000 miles de euros.

Asimismo, cuando en cada Fecha de Pago, el Saldo Vivo de los Activos con morosidad igual o superior a 90 días se encuentre entre el 1,25% y el 1,75% por encima del 1,75% del Saldo Vivo de los Activos, el Fondo de Reserva deberá tener un importe igual al menor de los siguientes conceptos:

- (i) Importe inicial del Fondo de Reserva (29.000 miles de euros)
- (ii) El Importe mayor de los siguientes conceptos:
 - a. El 2,70% del Saldo Vivo de los Activos,
 - b. El 0,70% del importe inicial de los Bonos de las Series A, B, C y D para el supuesto de mora entre 1, 25% y 1,75%.
 - c. El 0,80 del importe inicial de los Bonos de las Series A, B, C y D para el supuesto de mora superior al 1,75%

El Fondo de Reserva ascendía a 29.000 miles de euros al 31 de diciembre de 2009, siendo el importe mínimo requerido 29.000 miles de euros a dicha fecha.

Destino:

El Fondo de Reserva se aplicará, en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el Orden de Prelación de Pagos o, en su caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

Rentabilidad:

El importe de dicho Fondo de Reserva será abonado en la Cuenta de Tesorería en la Fecha de Desembolso, siendo objeto del Contrato de Reinversión a Tipo de Interés Garantizado de la Cuenta de Tesorería que el fondo mantiene con el Banco.

Adicionalmente, en la fecha de desembolso, el 18 de marzo de 2009, la cuenta de Tesorería del Fondo recibió el Depósito Cambio de Casa, destinado a mitigar tanto el riesgo de carencia de este tipo de préstamos como el riesgo de que la venta de la primera vivienda no se produzca dentro del plazo establecido (véase Nota 4). Se liberará dicho préstamo en el supuesto de que en alguna Fecha de Pago:

- a. Los Fondos disponibles, excluido el importe del Depósito Cambio de Casa no fueran suficientes para atender las obligaciones de pago 1 a décima establecidas en la Orden de Prelación de Pagos.
- b. La citada falta de Fondos Disponibles fuera consecuencia de la existencia de una cartera de préstamos Cambio de Casa, en la que aún no se hubiera procedido a la venta de la primera vivienda, tal y no como consecuencia de la morosidad de los mismos.

La rentabilidad media de esta cuenta, durante el periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009, ha sido del 1,39% anual. El importe devengado por este concepto, durante el periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009 ha ascendido a 853 miles de euros, que se incluyen en el saldo del epígrafe "Intereses y rendimientos asimilados – Otros activos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias. De este importe, 41 miles de euros se encontraban pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2009 y se incluyen en el epígrafe "Ajustes por periodificaciones – Otros" del activo del balance.

6. Obligaciones y otros valores negociables

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de Bonos por un valor total de 1.029.000 miles de euros, integrados por 10.290 Bonos de 100 miles de euros de valor nominal cada uno, divididos en cinco series, que tienen las siguientes características:

Concepto	Serie A	Serie B	Serie C	Serie D	Serie E
Importe nominal de la Emisión (miles de euros)	875.000	60.000	35.000	30.000	29.000
Importe nominal unitario (miles de euros)	100	100	100	100	100
Número de Bonos	8.750	600	350	300	290
Tipo de interés nominal	Euribor 6m + 0,32%	Euribor 6m + 0,60%	Euribor 6m + 1,00%	Euribor 6m + 1,50%	Euribor 6m + 2,00%
Periodicidad de pago	Trimestral	Trimestral	Trimestral	Trimestral	Trimestral
Fechas de pago de intereses y amortización	19 de mayo y 19 de octubre de cada año o, en su caso, el siguiente Día Hábil.				
Calificaciones Iniciales: S&P	AAA	A	BBB	BB	CC-
Actuales: S&P	AAA	A	BBB	BB	CC-

El movimiento del saldo de los Bonos durante el periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros											
	Serie A		Serie B		Serie C		Serie D		Serie E		Total	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Saldos al 16 de marzo de 2008	838.088	36.912	60.000	-	35.000	-	30.000	-	29.000	-	992.088	36.912
Amortizaciones	-	(36.912)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36.912)
Trasposos	(50.258)	50.258	-	-	-	-	-	-	-	-	(50.258)	50.258
Costes emisión(*)	(188)	-	(13)	-	(8)	-	(6)	-	(6)	-	(221)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2009	787.642	50.258	184.974	-	147.979	-	92.487	-	36.995	-	941.609	50.258

(*) Costes incurridos en la emisión de bonos que se van imputando al pasivo del balance a lo largo de la vida del Fondo. Durante el periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009 se han imputado costes por 67 miles de euros, registrándose en el epígrafe "Intereses y cargas asimilados – Obligaciones y otros valores negociables" de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 3.b.ii).

El Fondo terminará de amortizar dichos Bonos el 19 de mayo del 2052. 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 previsto en el artículo 19 del Real Decreto 926/1998, que se refiere a cuando 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.
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. 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 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 la siguiente regla: la amortización de los bonos de las series A, B y C y D será a prorrata si en la fecha de pago correspondiente el saldo pendiente de pago del total de los bonos de las series A, B, C y D es igual o inferior al 12 % del saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B, al 7% del saldo pendiente de pago de los bonos de la serie C, y al 6% del saldo pendiente de pago de los bonos de la Serie D.

En relación con la amortización de los bonos de las series A, B, C y D y aun cumpliéndose la totalidad de los supuestos previstos en la regla anterior, 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 2,5% 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 E.
3. Que el importe disponible del Fondo de Reserva fuese inferior al importe 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.

Se procederá a postergar el pago de los intereses de los bonos de la Serie B, C, D y E respecto a la amortización de los bonos ocupando el lugar inmediatamente posterior en el orden de prelación, cuando en la fecha de determinación precedente a la fecha de pago correspondiente, el saldo vivo acumulado de los préstamos fallidos sin tener en cuenta los importes recobrados desde la constitución del Fondo fuera superior al (23%), (15%), (7%) y respectivamente, del importe inicial de los activos y siempre que no se hubiera producido la completa amortización de los bonos de la Serie A en el caso de los bonos de la Serie B; de los bonos de las Series A y B en el caso de los bonos de la Serie C; de los bonos de las Series A, B y C en el caso de los bonos de la Serie D y de los bonos de las Series A, B, C y D en el caso de los bonos de la Serie E y no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente.

Los Bonos están representados en anotaciones en cuenta y están registrados en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. y cotizan en AIAF Mercado de Renta Fija. Las rentabilidades medias de los bonos durante el periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009 han sido las siguientes: 1,71% para la Serie A, 1,99% para la Serie B, 2,39% para la Serie C, 2,89% para la Serie D, 3,39% para la Serie E. Durante el periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización por importe de 14.908 miles de euros que se incluyen en el epígrafe "Intereses y cargas asimilados – Obligaciones y otros valores negociables" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

7. Deudas con entidades de crédito

En la fecha de desembolso, 18 de marzo de 2009, el Fondo recibió dos préstamos subordinados. El primero de ellos fue concedido por Banco Santander S.A. y BNP Paribas Personal Finance, al 50% cada uno en su posición acreedora, por un importe inicial de 1.801 miles de euros.

Este préstamo subordinado está destinado a:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulización.
2. Financiar los gastos de emisión de los bonos
3. Financiar parcialmente la adquisición de los Activos.

4. Cubrir el desfase temporal inicial en el primer periodo de devengo de interés.

Este préstamo devenga un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de aumentar en un 2% el Euribor a seis meses durante el semestre inmediatamente anterior a cada fecha de pago, excepcionalmente, el tipo de interés de referencia para el primer periodo de devengo de interés será el que resulte de la interpolación lineal entre el tipo Euribor a dos meses y el tipo Euribor a tres meses el día de la constitución. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. Durante el periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009 este préstamo ha devengado 17 miles de euros en concepto de intereses que se incluyen en el epígrafe “Intereses y cargas asimilados – Deudas con entidades de crédito” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Este préstamo subordinado se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos, semestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos); la parte del préstamo destinada a financiar parcialmente la suscripción de los Derechos de Crédito, se amortizará en la fecha de vencimiento final de dichos Derechos de Crédito (19 de mayo de 2052), o en su caso, en la fecha de amortización anticipada de los mismos, la parte destinada a cubrir el desfase temporal inicial en el primer periodo de devengo de interés, se podrá amortizar de forma anticipada siempre y cuando el Fondo disponga de la liquidez suficiente, de acuerdo con el Orden de Prelación de pagos; y, el resto, se amortizará en cada fecha de pago de los bonos en una cuantía igual a la diferencia existente entre los importes del saldo requerido en la fecha de vencimiento anterior y del saldo requerido a la fecha de vencimiento en curso del Fondo de Reserva.

El segundo préstamo subordinado (Préstamo Estructural Cambio de Casa) concedido por U.C.I en la fecha de desembolso, fue dotado por un importe inicial de 29.500 miles de euros, y está destinado a dotar el Depósito Cambio de Casa a los efectos de mitigar tanto el riesgo de carencia de los préstamos Cambio de Casa, como el riesgo de que la venta de la primera vivienda, prevista en los primeros cinco años de vida de la vida del préstamos no se produzca en ese plazo.

Este préstamo devenga un tipo de interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de añadir un margen del 0,32% al Euribor a seis meses, durante el semestre inmediatamente anterior a cada fecha de pago. Excepcionalmente el tipo de interés de referencia para el primer periodo de devengo de interés será el que resulte de la interpolación lineal entre el tipo Euribor a dos meses y el tipo Euribor a tres meses el día de la constitución. Durante el periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009 este préstamo ha devengado 378 miles de euros en concepto de intereses que se incluyen en el epígrafe “Intereses y cargas asimilados – Deudas con entidades de crédito” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Dicho préstamo se amortizará semestralmente a partir del quinto año de la fecha de desembolso, de forma proporcional a la amortización que se haya producido en el saldo vivo de los préstamos Cambio de Casa por venta de la primera vivienda en una fecha de pago respecto al saldo vivo en la fecha de determinación anterior.

Durante el periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009 se han producido amortizaciones de los préstamos subordinados por importe de 1.563 miles de euros.

8. Ajustes por periodificaciones de pasivo

La composición del saldo de este epígrafe del pasivo del balance, al 31 de diciembre de 2009, es la siguiente:

	Miles de euros
Comisiones	4.005
Sociedad Gestora	18
Administrador	1
Agente financiero	-
Variable – realizada	3.986
Variable - no realizada	-
Corrección de valor por repercusión de pérdidas	-
Otras comisiones	-
Otros	40
	4.045

Las condiciones específicas por comisiones en relación con los contratos establecidos se detallan a continuación:

- Comisión variable / Margen de intermediación financiera

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, remunera a las Entidades Cedentes por el proceso de intermediación financiera desarrollado.

La remuneración a las Entidades Cedentes consiste en el pago de una remuneración variable y subordinada (el "Margen de intermediación Financiera") igual a la diferencia entre los ingresos y gastos devengados anualmente de acuerdo con la contabilidad del Fondo, minorada, si fuera el caso, por el importe correspondiente a bases imponibles negativas de ejercicios anteriores, que pueda ser compensado para corregir el resultado contable del ejercicio a efectos de la liquidación anual del Impuesto sobre Sociedades. Los pagos que por este concepto pudieran realizarse en cada Fecha de Pago de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo, tendrán la consideración de pagos a cuenta del derecho anual.

- Comisión de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora percibirá una comisión de gestión, que se devengará y liquidará trimestralmente por periodos vencidos en cada fecha de pago, igual a un importe correspondiente al 0,02% anual calculado sobre el saldo de bonos de titulización pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos, con un mínimo semestral de 15.000 euros y un máximo semestral de 75.000 euros.

- Comisión del Administrador de los Derechos de Crédito

Se devengará a favor de U.C.I una comisión fija por su labor de administración de los Préstamos de 12 miles de euros semestrales, I.V.A. incluido, en cada Fecha de Pago. Si U.C.I fuera sustituido en su labor de administración de dichos Activos por otra entidad que no forme parte del grupo consolidado del Banco, la entidad sustituta tendrá derecho a recibir una comisión de administración que ocupará el lugar número 1º en el Orden de Prelación de Pagos.

9. Ajustes repercutidos en balance de ingresos y gastos reconocidos

Este epígrafe del pasivo del balance recoge el importe, neto de su correspondiente efecto fiscal, de las variaciones del valor razonable de los activos clasificados como derivados de cobertura que, conforme a lo dispuesto en la Nota 2, deben registrarse en este epígrafe del pasivo de dicho balance. Dichas variaciones se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se produzca su extinción o realización. Su movimiento, durante el periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009, se muestra a continuación.

	Miles de Euros
Saldos al inicio del periodo	-
Ajustes repercutidos por coberturas de flujos de efectivo (véase Nota 12)	88.758
Saldos al cierre del periodo	88.758

10. Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe “Otros gastos de explotación – Servicios exteriores – Servicios de profesionales independientes” de las cuentas de pérdidas y ganancias incluye 5 miles de euros satisfechos por el Fondo en concepto de auditoría de sus cuentas anuales del periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009, único servicio prestado por dicho auditor.

11. 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 su Sociedad Gestora, la posibilidad de que se materialicen pasivos fiscales correspondientes a los ejercicios sujetos a inspección es remota y, en cualquier caso, la deuda tributaria que de ellos pudiera derivarse no afectaría significativamente a las cuentas anuales.

Según se indica en la Nota 3-g, en el periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no ha procedido liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios.

12. Derivados de cobertura

El Fondo formalizó un contrato de permuta financiera de intereses con U.C.I., en virtud del cual, U.C.I. paga al Fondo un tipo de interés equivalente al de los bonos de titulización más el margen medio de los bonos de las Series A, B, C y D más un 0,85% al nocional establecido para U.C.I. 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. Durante el periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009 este contrato no ha devengado ningún resultado 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. El nocional para U.C.I. será la media aritmética simple de los nomenclales de los 6 subperiodos anteriores a la última fecha de determinación. El nocional para ambas partes será igual a 0 en los dos primeros periodos de cálculo.

U.C.I. se compromete frente a la Sociedad Gestora, a que en caso de un descenso de la calificación de la deuda a corto plazo no subordinada ni garantizada de U.C.I. por debajo de A1 (según escala de calificación a largo y corto plazo de Standard & Poor's); una tercera entidad de al menos equivalente calificación crediticia 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 misma cuente al menos con las calificaciones antes descritas de las correspondientes agencias de calificación, o constituir un depósito de efectivo o valores en la cuenta designada por la Sociedad Gestora a favor del Fondo. Al 31 de diciembre de 2009 la calificación crediticia de dicha entidad cumple lo indicado anteriormente.

A continuación se presenta un desglose, por tipos de riesgos cubiertos, del valor razonable de los derivados designados como de cobertura contable, al 31 de diciembre de 2009:

	Miles de euros
Coberturas de flujos de efectivo <i>De los que: Reconocidos directamente en el balance” (Nota 9)</i>	88.758
	88.758

13. Gestión del riesgo

Durante el ejercicio 2009, marcado por la inestabilidad e incertidumbre derivadas de la crisis económica y financiera global, la gestión del riesgo se ha mostrado como un aspecto clave, y con ello la necesidad del análisis y cuantificación de la sensibilidad de los componentes del riesgo, tanto desde una perspectiva macroeconómica como ante variaciones en características de las carteras titulizadas. De igual modo, los mayores requerimientos de información y transparencia a los mercados y los últimos desarrollos normativos han anticipado la necesidad de disponer de sistemas de gestión de información que permitan analizar y anticipar cualquier problemática en relación con la calidad de las carteras. Para ello, se persigue un objetivo de seguimiento del ratio de morosidad de los activos titulizados.

La función de gestión de riesgos se realiza por la Sociedad Gestora. Para ello dispone de información remitida con una periodicidad mensual por parte de la Entidad Cedente, lo que le reporta información exhaustiva de cara al seguimiento de las carteras de activos titulizados.

El Fondo está expuesto a diversos riesgos que se detallan a continuación:

(i) Riesgo de impago de los Préstamos Hipotecarios:

Los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo correrán con el riesgo de impago de los Activos agrupados en el mismo. No obstante, se han concertado medidas de mejora de crédito.

La cesión de los Préstamos Hipotecarios será plena e incondicional y por la totalidad del plazo remanente hasta el vencimiento de cada Préstamo Hipotecario.

UCI como Cedente no asume responsabilidad alguna por el impago de los Deudores, ya sea del principal, de los intereses, o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Préstamos Hipotecarios.

(ii) Riesgo de amortización anticipada de los Activos:

Los Préstamos Hipotecarios agrupados en el Fondo son susceptibles de ser amortizados anticipadamente cuando los Deudores reembolsen anticipadamente la parte de principal pendiente de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios, en los términos previstos en cada uno de los contratos de concesión de los Préstamos Hipotecarios de los que se derivan los Activos.

El riesgo que supondrá dicha amortización anticipada se traspasará semestralmente, en cada Fecha de Pago, a los tenedores de los Bonos mediante la amortización parcial de los mismos, de acuerdo con lo previsto en las reglas de distribución de los Fondos Disponibles para Amortización.

(iii) Responsabilidad:

El Cedente no corre con el riesgo de impago de los Deudores ya sea de principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Préstamos Hipotecarios. Tampoco asumirá en cualquier otra forma responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales, ni incurrirá en pactos de recompra de los Activos excepto los compromisos relativos a la sustitución de los Préstamos Hipotecarios que no se ajustasen, en el momento de la cesión. En este sentido no existen garantías concedidas por entidad pública o privada alguna, incluyendo el Cedente, la Sociedad Gestora y cualquier empresa afiliada o participada por cualquiera de las anteriores.

El Cedente de los Préstamos Hipotecarios y emisor de los Certificados de Transmisión de Hipoteca responderá ante el Fondo únicamente de la existencia y legitimidad de los Préstamos Hipotecarios en el momento de la cesión en los términos y condiciones recogidos en el presente Folleto así como de la personalidad con la que efectúa la cesión.

(iv) Protección:

Una inversión en Bonos puede verse afectada, entre otras cosas, por un deterioro de las condiciones económicas generales que tenga un efecto negativo sobre los pagos de los Préstamos Hipotecarios que respaldan la emisión del Fondo. En el caso de que los impagos alcanzaran un nivel elevado, podrían reducir, o incluso eliminar, la protección contra las pérdidas en la cartera de Préstamos Hipotecarios de la que disfrutaban los Bonos como resultado de la existencia de las mejoras de crédito. No obstante las consideraciones anteriores, los titulares de los Bonos tienen su riesgo mitigado por el Orden de Prelación de Pagos. En este sentido, el grado de subordinación en el pago de intereses y de reembolso de principal entre los Bonos de las diferentes series que se deriva del Orden de Prelación de Pagos y Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del Fondo, constituye un mecanismo de protección diferenciada entre las distintas series, respectivamente.

(v) Concentración por fecha de formalización.

El porcentaje de saldo vivo de los Préstamos Hipotecarios formalizados entre los años 2007 y 2008 es del 97,09%.

(vi) Concentración geográfica.

Las comunidades autónomas que presentan una mayor concentración de inmuebles dados en garantía de los Préstamos Hipotecarios son, en porcentaje del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios, las siguientes: Andalucía 24,54%, Cataluña 19,63% y Madrid 16,90%, representado en su conjunto un 61,07%.

(vii) Riesgo Préstamos Cambios de Casa.

Los Préstamos Cambio de Casa representan el 52,16% de la cartera de Préstamos Hipotecarios, de los cuales a 16 de febrero de 2009 un 89% de los mismos tiene pendiente de vender la primera vivienda.

Fondo de Titulización de Activos, U.C.I 19

Informe de Gestión del
periodo comprendido entre el 16 de marzo de 2009
y el 31 de diciembre de 2009

A) EVOLUCIÓN DEL FONDO

1.- DERECHOS DE CRÉDITO (DC's)

<i>DERECHOS DE CRÉDITO</i>	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	5.274	5.142
Saldo pendiente de amortizar DC's:	1.000.000.036,57 €	952.646.541,82 €
Importes unitarios DC'S vivos:	189.609,41 €	185.267,71 €
Tipo de interés:	5,97%	3,18%

1.1. Movimientos de la cartera

El movimiento de la cartera de Derechos de Crédito es el siguiente:

AÑO	TASA ANUALIZADA DESDE CONSTITUCION
2009	4,39%

1.2. Morosidad

MOROSIDAD UCI 19	
Principal de morosidad < 30 días	22.526,27 €
Intereses de morosidad < 30 días	175.616,68 €
Saldo Morosidad < 30 días	52.669.468,37 €
Número derechos de crédito < 30 días	313
% sobre Derechos de Crédito	5,53%
Principal de morosidad < 60 días	1.288,47 €
Intereses de morosidad < 60 días	80.394,37 €
Saldo Morosidad < 60 días	15.567.194,95 €
Número derechos de crédito < 60 días	107
% sobre Derechos de Crédito	1,63%
Principal de morosidad < 90 días	2.496,21 €
Intereses de morosidad < 90 días	44.927,74 €
Saldo Morosidad < 90 días	6.374.193,79 €
Número derechos de crédito < 90 días	49
% sobre Derechos de Crédito	0,66%
Principal de morosidad < 180 días	16.447,53 €
Intereses de morosidad < 180 días	71.711,19 €
Saldo Morosidad < 180 días	7.022.662,43 €
Número derechos de crédito < 180 días	40
% sobre Derechos de Crédito	0,74%

Principal de morosidad < 365 días	2.723,45 €
Intereses de morosidad < 365 días	22.196,28 €
Saldo Morosidad < 365 días	3.693.348,17 €
Número derechos de crédito < 365 días	19
% sobre Derechos de Crédito	1,39%
Principal de morosidad < 365 días	0,00 €
Intereses de morosidad < 365 días	0,00 €
Saldo Morosidad < 365 días	0,00 €
Número derechos de crédito < 365 días	0
% sobre Derechos de Crédito	0,00%

1.3. Estados de la cartera de Derechos de Crédito al 31 de diciembre de 2009 según características representativas.

LISTADO ESTADISTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL					
Intervalo		Saldos vivos		Préstamos	
(%)		(miles de euros)	%	nº	%
0,00	1,00	0	0,00	0	0,00
1,00	1,49	0	0,00	0	0,00
1,50	1,99	126.634	13,29	531	10,35
2,00	2,49	111.020	11,65	564	10,99
2,50	2,99	18.703	1,96	99	1,93
3,00	3,49	235.448	24,72	1.122	21,87
3,50	3,99	404.032	42,41	2.406	46,90
4,00	4,49	52.902	5,55	375	7,31
4,50	4,99	2.652	0,28	23	0,45
5,00	5,49	0	0,00	0	0,00
5,50	5,99	359	0,04	3	0,06
6,00	6,49	722	0,08	5	0,10
6,50	6,99	144	0,02	1	0,02
7,00	7,49	34	0,00	1	0,02
Totales:		952.650	100%	5.130	100%

Tipo interés ponderado: 3,18%

LISTADO ESTADÍSTICO DE VALOR DE TASACIÓN SOBRE SALDOS VIVOS					
Intervalo		Saldos vivos		Préstamos	
(%)		(miles de euros)	%	nº	%
0,00	40,00	120.430	12,64	1.296	25,26
40,00	60,00	277.525	29,13	1.566	30,53
60,00	80,00	467.670	49,09	1.958	38,17
80,00	100,00	87.025	9,14	310	6,04
Totales:		952.650	100,00	5.130	100,00

Tipo interés ponderado: 62,92%

DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA DISTRIBUCION POR COMUNIDADES AUTONOMAS				
Intervalo	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
ANDALUCIA	238.348	25,02	1.492	29,09
ARAGON	24.473	2,57	134	2,61
ASTURIAS	7.923	0,83	57	1,11
BALEARES	31.376	3,29	129	2,52
CANARIAS	51.410	5,40	330	6,43
CANTABRIA	5.428	0,57	41	0,80
CASTILLA-LEON	15.967	1,68	111	2,16
CASTILLA -LA MANCHA	46.563	4,89	198	3,86
CATALUÑA	187.180	19,65	734	14,31
CEUTA	0	0,00	0	0,00
EXTREMADURA	10.683	1,12	84	1,64
GALICIA	26.447	2,78	200	3,90
MADRID	167.235	17,55	776	15,11
MELILLA	0	0,00	0	0,00
MURCIA	12.685	1,33	78	1,52
NAVARRA	2.601	0,27	15	0,29
LA RIOJA	1.636	0,17	7	0,14
COMUNIDAD VALENCIANA	102.127	10,72	645	12,58
PAIS VASCO	20.568	2,16	99	1,93
TOTALES ESPAÑA:	952.650	100,00%	5.130	100,00%
Resto:	0	0,00%	0	0,00%
TOTALES:	952.650	100,00%	5.130	100,00%

LISTADO ESTADÍSTICO DE VIDA RESIDUAL					
Intervalo (%)		Saldos vivos		Préstamos	
		(miles de euros)	%	nº	%
Inferior 1 año		0	0,00	0	0,00
Entre 1 y 2 años		0	0,00	0	0,00
Entre 2 y 3 años		0	0,00	0	0,00
Entre 3 y 5 años		30	0,00	2	0,04
Entre 5 y 10 años		6.850	0,72	105	2,05
Sup. 10 años		945.769	99,28	5.023	97,91
Totales:		952.650	100,00%	5.130	100,00%

1.4. Tasa de amortización anticipada

Movimiento de la cartera de activos titulizados / Tasa de amortización anticipada	Importes en miles
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	905.806
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	46.843
Total importe amortizado acumulado desde el origen del Fondo	47.353
Importe pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo	
Importe pendiente cierre del periodo	952.647
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo	0,04

2.- BONOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS (BTA'S)

El importe total de la emisión asciende a mil veintinueve millones (1.029.000.000) de euros, se encuentra constituida por diez mil doscientos noventa (10.290) Bonos, de cien mil (100.000) euros de importe nominal cada uno, agrupados en cinco Series: Serie A constituida por ocho mil setecientos cincuenta (8.750) Bonos, e importe nominal de ochocientos setenta y cinco millones (875.000.000) de euros, la Serie B constituida por seiscientos (600) Bonos, e importe nominal de sesenta millones (60.000.000) de euros, la Serie C constituida por trescientos cincuenta (350) Bonos, e importe nominal de treinta y cinco millones (35.000.000) de euros, la Serie D constituida por trescientos (300) Bonos, e importe nominal de treinta millones (30.000.000) de euros y la Serie E constituida por doscientos noventa (290) Bonos, e importe nominal de veintinueve millones (29.000.000) de euros. Las cantidades serán abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 19 de mayo, y noviembre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles.

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 10,52 años, la de los Bonos de la Serie B de 22,10 años, la de los Bonos de la Serie C de 22,10 años, la de los Bonos de la Serie D de 22,10 años y la de los Bonos de la Serie E de 8,91 años.

	19/05/09		19/11/09	
	Intereses	Amortización	Intereses	Amortización
SERIE A	2.658.250,00	5.913.600,00 €	7.928.987,50 €	30.997.575,00 €
SERIE B	211.212,00	0,00 €	633.264,00 €	0,00 €
SERIE C	147.318,50	0,00 €	440.961,50 €	0,00 €
SERIE D	152.106,00	0,00 €	454.632,00 €	0,00 €
SERIE E	172.007,70	0,00 €	513.590,00 €	0,00 €

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a EURIBOR a tres meses, más un margen del 0,32% para los Bonos de la Serie A, del 0,6% para los Bonos de la Serie B, del 1,00% para los Bonos de la Serie C, del 1,5% para los Bonos de la Serie D y del 2,00% para los Bonos de la Serie E todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Siendo de aplicación durante el ejercicio 2009 los siguientes tipos de interés:

BONOS	PERIODO		PERIODO		PERIODO	
	16/03/09– 19/05/09		19/05/09 – 19/11/09		19/11/2009 – 19/05/10	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
SERIE A	1,764%	1,776%	1,785%	1,797%	1,308%	1,314%
SERIE B	2,044%	2,060%	2,065%	2,081%	1,588%	1,597%
SERIE C	2,444%	4,466%	2,465%	2,488%	1,988%	2,003%
SERIE D	2,944%	2,977%	2,965%	2,998%	2,488%	2,511%
SERIE E	3,444%	3,489%	3,465%	3,510%	2,988%	3,022%

Las calificaciones a 31/12/2009 son las siguientes:

SERIE (ISIN)	DENOMINACIÓN SERIE	CALIFICACIÓN				
		FECHA ÚLTIMO CAMBIO DE CALIFICACION CREDITICIA	AGENCIA DE CALIFICACION	SITUACIÓN ACTUAL	SITUACIÓN CIERRE ANUAL ANTERIOR	SITUACIÓN INICIAL
ES0337947008	Serie A	-	SYP	AAA	-	AAA
ES0337947016	Serie B	-	SYP	A	-	A
ES0337947024	Serie C	-	SYP	BBB	-	BBB
ES0337947032	Serie D	-	SYP	BB	-	BB
ES0337947040	Serie E	-	SYP	CCC-	-	CCC-

SERIES BONOS	Nº BONOS	NOMINAL EN CIRCULACION			
			INICIAL	ACTUAL	%Act/In
Serie A		Nominal Unitario	100.000,00 €	95.781,58	
(ISIN= ES0337947008)	8.750	Nominal Total	875.000.000,00 €	838.088.825,00	95,78%
Serie B		Nominal Unitario	100.000,00 €	100.000,00	
(ISIN= ES0337947016)	600	Nominal Total	60.000.000,00 €	60.000.000,00	100,00%
Serie C		Nominal Unitario	100.000,00 €	100.000,00	
(ISIN= ES0337947024)	350	Nominal Total	35.000.000,00 €	35.000.000,00	100,00%
Serie D		Nominal Unitario	100.000,00 €	100.000,00	
(ISIN= ES0337947032)	300	Nominal Total	30.000.000,00 €	30.000.000,00	100,00%
Serie E		Nominal Unitario	100.000,00 €	100.000,00	
(ISIN= ES0337947040)	290	Nominal Total	29.000.000,00 €	29.000.000,00	100,00%

No ha sido necesario por parte del Fondo la búsqueda de nuevas contrapartes para todos los contratos suscritos por el mismo.

B) FACTORES QUE HAN INFLUIDO EN LOS FLUJOS DE TESORERÍA GENERADOS Y APLICADOS EN EL EJERCICIO.

Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos. Durante el ejercicio el Fondo ha abonado los importes correspondientes en concepto de comisiones a terceros, descritos y fijados conforme a los Contratos y a la Escritura de Constitución que rigen el funcionamiento del Fondo.

C) MECANISMOS DE COBERTURA DE RIESGOS.

Los principales riesgos a los que está sometido el Fondo son de dos tipos: riesgo de liquidez y riesgo de tipo de interés.

En relación al riesgo de liquidez, el Fondo cuenta con un Préstamo Subordinado, un Préstamo Cambio de Casa y con un Fondo de Reserva que describimos a continuación.

La Sociedad Gestora celebrará, en representación y por cuenta del Fondo, con BNP Paribas Personal Finance y Santander (al 50% cada uno en su posición acreedora) un Contrato de Préstamo Subordinado, por importe de un millón ochocientos mil quinientos euros (1.800.500,00 €) que será destinado a (i) financiar los gastos de constitución del Fondo, a (ii) financiar los gastos de emisión de los Bonos, a (iii) financiar parcialmente la adquisición de los Activos (por la diferencia entre el capital nominal total a que ascienden la adquisición de los Préstamos y la suscripción de los CTH's, y el importe nominal a que asciende la emisión de las Series A, B, C y D), y a (iv) cubrir el desfase temporal inicial en el primer Período de Devengo de Interés (por la diferencia que se generará entre los intereses de los Activos que se cobrarán desde la Fecha de Constitución hasta la Primera Fecha de Pago y los intereses de los Bonos a pagar en la Primera Fecha de Pago).

El importe del Préstamo Subordinado se desembolsará en la Cuenta de Tesorería en la Fecha de Desembolso. El Contrato de Préstamo Subordinado devengará un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de añadir un margen del 2,00% al EURIBOR a seis (6) meses.

La parte del Préstamo Subordinado que se destine a financiar los gastos de constitución del Fondo y la parte que se destine a financiar los gastos de emisión de los Bonos, se irán amortizando semestralmente, a medida que se vayan amortizando contablemente dichos gastos durante los tres (3) primeros años desde la Fecha de Constitución del Fondo y la emisión de los Bonos.

La parte del Préstamo Subordinado destinada a cubrir el desfase temporal en el Primer Periodo de Devengo de Interés, se podrá amortizar anticipadamente. En caso contrario se amortizará linealmente durante los tres (3) primeros años desde la Fecha de Constitución del Fondo y la Emisión de los Bonos.

La parte del Préstamo Subordinado destinada a financiar parcialmente la adquisición de los Activos se amortizará en la Fecha de Vencimiento Legal de dichos Activos (19 de mayo de 2052), o en su caso, en la fecha de amortización anticipada de los mismos.

Asimismo, la Sociedad Gestora celebrará, en representación y por cuenta del Fondo, con UCI un Contrato de Préstamo Estructural Cambio de Casa, por importe de veintinueve millones quinientos mil euros (29.500.000 €) que será destinado a dotar el Depósito Cambio de Casa a los efectos de mitigar tanto el riesgo de carencia de los préstamos Cambio de Casa, como el riesgo de que la venta de la primera vivienda, prevista en los cinco primeros años de la vida del préstamo, no se produzca en ese plazo.

El importe del Préstamo Estructural Cambio de Casa se desembolsará en la Cuenta de Tesorería en la Fecha de Desembolso.

El Contrato de Préstamo Estructura devengará un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de añadir un margen del 0,32% al EURIBOR a seis (6) meses.

El Préstamo Estructural Cambio de Casa, se irá amortizando semestralmente, a partir del quinto (5) año desde la Fecha de Desembolso, de forma proporcional a la amortización que se haya producido en el saldo vivo de los préstamos Cambio de Casa por venta de la primera vivienda en una fecha de pago respecto al saldo vivo en la Fecha de Determinación anterior.

El Fondo de Reserva tendrá un importe inicial igual a veintinueve millones de euros (29.000.000,00 €), equivalente al dos coma nueve por ciento (2,90%) del importe inicial de los Bonos de las Series A, B, C y D.

Cuando el Fondo de Reserva alcance el cinco coma ochenta por ciento (5,80%) del Saldo Vivo de los Activos, y nunca antes de la Fecha de Pago correspondiente al 19 de mayo de 2012, podrá decrecer semestralmente en cada Fecha de Pago, manteniéndose en dicho porcentaje hasta que el Fondo de Reserva alcance un nivel mínimo igual al cero coma cuarenta por ciento (0,40%) del importe inicial de los Bonos de las Series A, B, C y D es decir, un Nivel Mínimo del Fondo de Reserva igual a cuatro millones de euros (4.000.000 €).

Esta regla de amortización del Fondo de Reserva se considerará como general, siempre que el Saldo Vivo de los Activos con morosidad igual o superior a noventa (90) días sea inferior al uno coma veinticinco por ciento (1,25%) del Saldo Vivo de los Activos. En el supuesto de que hubiera variaciones en el nivel de morosidad de los Activos, el Fondo de Reserva se amortizará y seguirá las siguientes condiciones:

Cuando en una Fecha de Pago, el Saldo Vivo de los Activos con morosidad igual o superior a noventa (90) días se encuentre entre el uno coma veinticinco por ciento (1,25%) y el uno coma setenta y cinco por ciento (1,75%) o sea mayor que el uno coma setenta y cinco por ciento (1,75%) del Saldo Vivo de los Activos, el Fondo de Reserva deberá tener un importe igual al menor de los siguientes conceptos:

- (i) importe inicial del Fondo de Reserva (29.000.000 €).
- (ii) el importe mayor de los siguientes conceptos: (i) el dos coma setenta (2,70%) del Saldo Vivo de los Activos; (ii) el cero coma setenta por ciento (0,70%) del importe inicial de los Bonos de las Series A, B, C y D para el supuesto de mora entre 1,25% y 1,75% y el cero coma ochenta por ciento (0,80%) del importe inicial de los Bonos de las Series A, B, C y D para el supuesto de mora superior a 1,75%.

Este nivel requerido para el Fondo de Reserva se mantendrá constante siempre que se mantengan estos niveles de morosidad.

En el momento en que no concurren dichas circunstancias, el Fondo de Reserva podrá decrecer hasta alcanzar el nivel requerido inicialmente, esto es suponiendo una mora inferior al 1,25%.

Los niveles requeridos para el Fondo de Reserva se mantendrán constantes hasta la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo, Fecha en la que se utilizará para el cumplimiento de las obligaciones de pago del Fondo.

Respecto al riesgo de tipo de interés, el contrato de permuta financiera suscrito por el Fondo tiene carácter de cobertura del riesgo anteriormente citado al que está expuesto la estructura del Fondo. Los resultados obtenidos de este contrato se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias de manera simétrica a los resultados obtenidos por los elementos cubiertos.

Se celebrará por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y UCI, el Contrato de Permuta Financiera de Intereses o Swap, destinado a cubrir parcialmente el riesgo de tipo de interés de los Préstamos Hipotecarios y el tipo de interés de los Bonos de modo que se intercambian flujos de intereses calculados en ambos casos a tipo variable, donde: la Parte A será el Fondo, representado por la Sociedad Gestora y la Parte B será Unión de Créditos Inmobiliarios SA EFC.

Los periodos de cálculo para la Parte A serán los días efectivamente transcurridos entre dos Fechas de Pago consecutivas, excluyendo la primera e incluyendo la última. Los subperiodos de cálculo para la Parte A serán los días efectivos transcurridos entre dos fechas de Referencia consecutivas, excluyendo la primera e incluyendo la última.

Nocional Sub-periodo Parte A: La suma del Saldo Vivo de la Cartera Sana en la fecha de referencia al inicio de cada subperiodo.

Tipo de Interés Sub-periodo Parte A: Será el tipo de interés medio ponderado, redondeado al tercer decimal, resultante de sumar el Saldo Vivo de los Préstamos que componen la Cartera Sana en la fecha de referencia al inicio de cada subperiodo multiplicado por su tipo de interés nominal y dividido por el Nocional del Sub-periodo.

Periodos de cálculo Parte B: Los periodos de cálculo para la Parte B serán los días efectivamente transcurridos entre dos Fechas de Pago consecutivas, excluyendo la primera e incluyendo la última. Excepcionalmente, el

primer periodo de cálculo tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos desde la Fecha de Desembolso (excluida) y el 19 de mayo de 2009 (incluida).

Nocional del Periodo de Cálculo para la Parte A; Será, para cada periodo de cálculo, la media aritmética simple de los Nocionales de los seis (6) subperiodos anteriores a la última Fecha de Determinación. En los dos primeros periodos de cálculo será igual a 0.

Nocional del Periodo de Cálculo para la Parte B: Será para cada periodo de cálculo el Saldo Vivo de los Activos Sanos en la Fecha de Determinación inmediatamente anterior al inicio del período de cálculo. En los dos primeros periodos de cálculo el Nominal de la Permuta será igual a 0.

Cantidades a pagar por la Parte A: Será, en cada Fecha de Pago, el resultado de aplicar el tipo de interés de la Parte A al Nocional del Periodo de Cálculo para la Parte A, ajustado al número de días del periodo de cálculo para la Parte A inmediatamente anterior, (es decir equivalente a: número de días / 360).

Tipo de Interés del Periodo de Cálculo de la Parte A: Será, en cada Fecha de Pago y para el periodo de cálculo que comienza en la Fecha de Pago precedente, o en la Fecha de Desembolso para la primera Fecha de Pago, el tipo de interés, redondeado al tercer decimal

Tipo de Interés de la Parte B: Será, en cada fecha de liquidación, el tipo de interés anual que resulte de sumar (i) el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para el periodo de devengo de intereses que concluye en la fecha de liquidación, más (ii) el margen medio ponderado de los bonos de las series A, B, C y D (entendido como el resultante de sumar el Saldo Vivo de cada serie de Bonos en la Fecha de Determinación anterior al primer día del período de cálculo multiplicado por el margen de esa serie de Bonos, y dividir todo ello por el Saldo Vivo de los Bonos de las series A, B, C y D en esa misma Fecha de Determinación), más (iii) un cero como ochenta y cinco por ciento (0,85%) .

D) PERSPECTIVAS DE FUTURO.

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente los Certificados de Transmisión de Hipoteca que agrupa. Así mismo de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución, el Fondo puede liquidarse anticipadamente cuando el importe del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del Saldo Vivo inicial, siempre y cuando puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad todas y cada una de las obligaciones de pago derivadas de los Bonos emitidos. En todo caso, la extinción del Fondo se producirá en la Fecha de Vencimiento Final (15 de marzo de 2038).

Vida media y amortización final de los Bonos de cada Serie estimadas al 31.12.2009 según diferentes hipótesis de tasas de amortización anticipada de los Derechos de Crédito:

% TACP	2	4	6
Vida Media Serie A	13,70	10,52	8,75
Amortización Final	May 2042	May 2037	Nov 2033
Vida Media Serie B	23,15	22,10	21,02
Amortización Final	May 2042	May 2037	Nov 2033
Vida Media Serie C	23,15	22,10	21,02
Amortización Final	May 2042	May 2037	Nov 2033
Vida Media Serie D	23,15	22,10	21,02
Amortización Final	May 2042	May 2037	Nov 2033
Vida Media Serie E	10,84	8,91	7,86
Amortización Final	May 2042	May 2037	Nov 2033

No se esperan cambios de tendencia significativos.

Anexo I

FONDO DE UTILIZACION DE ACTIVOS UC019 Denominación del fondo: 0 Denominación del compartimiento: Santander de Utilización S.G.F.T., S.A. Estados agregados: Fase Segundo Semestre Indicador estadístico de los activos utilizados: BANCO SANTANDER, S.A.		S.051
---	--	-------

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS CENDOS AL FONDO DE UTILIZACION

(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

CUADRO A Inventario de activos utilizados	Situación actual xxx/xxxx		Situación cierre anual anterior xxx/xxxx		Situación inicial xxx/xxxx	
	Nº de activos vivos	Importe	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)
Préstamos hipotecarios	0001	5.130	0001	0,000	0,000	0,000
Certificados de transmisión hipotecaria	0002	003	0002	0,000	0,000	0,000
Préstamos hipotecarios	0003	003	0003	0,000	0,000	0,000
Cedulas hipotecarias	0004	003	0004	0,000	0,000	0,000
Préstamos a PYMES	0005	003	0005	0,000	0,000	0,000
Préstamos a empresas	0006	003	0006	0,000	0,000	0,000
Préstamos a particulares	0007	003	0007	0,000	0,000	0,000
Cedulas financieras	0008	003	0008	0,000	0,000	0,000
Obligaciones	0009	003	0009	0,000	0,000	0,000
Bonos de tesorería	0010	003	0010	0,000	0,000	0,000
Deuda subordinada	0011	004	0011	0,000	0,000	0,000
Préstamos consumo	0012	004	0012	0,000	0,000	0,000
Créditos AAPP	0013	003	0013	0,000	0,000	0,000
Préstamos automoción	0014	004	0014	0,000	0,000	0,000
Arrendamiento financiero	0015	004	0015	0,000	0,000	0,000
Préstamos a particulares	0016	004	0016	0,000	0,000	0,000
Derechos de crédito suajras	0017	007	0017	0,000	0,000	0,000
Otros	0018	007	0018	0,000	0,000	0,000
Total	0021	5.130	0021	0,000	0,000	0,000

(1) Entendiéndose como importe pendiente el importe de principal pendiente de reembolso

999

Cuadro de texto libre

CUADRO B Movimiento de la cartera de activos utilizados / Tasa de amortización anticipada	Situación actual xxx/xxxx	Situación cierre anual anterior xxx/xxxx
Amortización ordinaria (saldo de cierre anual anterior)	0200	-303.696,000
Amortización anticipada	0201	0,000
Total importe amortizado acumulado desde el origen del Fondo	0202	-47.283,000
Importe pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo (1)	0203	0,000
Importe pendiente sobre el periodo (2)	0204	-352.649,000
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo	0205	-0,04
		0,00

(1) En Fondos abiertos, importe de principal pendiente de reembolso en la fecha de presentación de la información de los nuevos activos incorporados en el periodo.

(2) Importe del principal pendiente de reembolso de la totalidad de los activos (incluidas las nuevas incorporaciones del periodo) a fecha del informe

CATEGORÍA	Situación actual xxx/xxxx		Situación cierre anual anterior xxx/xxxx		Situación cierre anual inferior xxx/xxxx		Escenario B Inicial	
	Tasa de activos dudosos	Tasa de recuperación	Tasa de activos dudosos	Tasa de recuperación	Tasa de activos dudosos	Tasa de recuperación	Tasa de fallido (B)	Tasa de recuperación
Participaciones inmobiliarias	0,851	0,00	0,851	0,00	0,851	0,00	0,851	0,00
Créditos de transmisión de hipoteca	0,852	0,00	0,852	0,00	0,852	0,00	0,852	0,00
Préstamos hipotecarios	0,853	0,00	0,853	0,00	0,853	0,00	0,853	0,00
Cédulas Hipotecarias	0,854	0,00	0,854	0,00	0,854	0,00	0,854	0,00
Préstamos a promotores	0,855	0,00	0,855	0,00	0,855	0,00	0,855	0,00
Préstamos a PHMS	0,856	0,00	0,856	0,00	0,856	0,00	0,856	0,00
Préstamos a particulares	0,857	0,00	0,857	0,00	0,857	0,00	0,857	0,00
Préstamos Corporativos	0,858	0,00	0,858	0,00	0,858	0,00	0,858	0,00
Bonos de Tesorería	0,859	0,00	0,859	0,00	0,859	0,00	0,859	0,00
Deuda Subordinada	0,860	0,00	0,860	0,00	0,860	0,00	0,860	0,00
Créditos AAPP	0,861	0,00	0,861	0,00	0,861	0,00	0,861	0,00
Préstamos Orsuno	0,862	0,00	0,862	0,00	0,862	0,00	0,862	0,00
Préstamos automoción	0,863	0,00	0,863	0,00	0,863	0,00	0,863	0,00
Cuentas arrendamiento financiero	0,864	0,00	0,864	0,00	0,864	0,00	0,864	0,00
Cuentas de ahorro	0,865	0,00	0,865	0,00	0,865	0,00	0,865	0,00
Derechos de crédito suajras	0,866	0,00	0,866	0,00	0,866	0,00	0,866	0,00
Bonos de titulización	0,867	0,00	0,867	0,00	0,867	0,00	0,867	0,00
Otros	0,868	0,00	0,868	0,00	0,868	0,00	0,868	0,00

(1) En los ratios se refiere exclusivamente a la cartera de activos creditos al Fondo (presentados en el balance en la partida de 'derechos de crédito')

(A) Determinada por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como dudosos y el resultado de morar al importe de principal pendiente de reembolso del total de la cartera, el importe de morar al importe de principal pendiente de reembolso de los activos fallidos. La clasificación como dudosos se realiza con arreglo a lo previsto en las Normas 13ª y 23ª reguladas en el artículo 5.4).

(B) Determinada por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como fallidos y el resultado de morar al importe de principal pendiente de reembolso del total de activos fallidos. Se considera la definición de fallidos recogida en la Circular (no necesariamente coincidente con la definición de la escritura o folio).

(C) Determinada por el cociente entre la diferencia del importe total de recuperaciones de impagados de principal de activos clasificados como dudosos, más el importe de principal pendiente de reembolso de los activos que salen de dudosos por las recuperaciones de principal producidas en el periodo, dividido por el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como dudosos antes de las recuperaciones.

(D) Determinada por el cociente entre el importe total de recuperaciones de principal de activos clasificados como fallidos y el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como fallidos antes de las recuperaciones.

CATEGORÍA	Situación actual xxx/xxxx		Situación cierre anual anterior xxx/xxxx		Situación cierre anual inferior xxx/xxxx		Situación Inicial xxx/xxxx	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente
Entre 1 y 2 años	1301	0,131	1301	0,131	1301	0,131	1301	0,131
Entre 2 y 3 años	1302	0,132	1302	0,132	1302	0,132	1302	0,132
Entre 3 y 5 años	1303	2,133	1303	-30,000	1303	0,133	1303	0,133
Entre 5 y 10 años	1304	105,134	1304	-6.850,000	1304	0,134	1304	0,134
Superior a 10 años	1305	5,023	1305	-442,769,000	1305	0,135	1305	0,135
Total	1306	113,16	1306	-482,649,000	1306	0,136	1306	0,136
Valor actual media ponderada (ratio)	1307	31,01	1307	0,021	1307	0,021	1307	0,021

(1) Los subtotales se entienden excluidos el inicio del mes y incluido el final (p.e. Entre 1 y 2 años: superior a 1 año y menor o igual a 2 años)

Situación actual xxx/xxxx		Situación cierre anual anterior xxx/xxxx	
Años	0,79	Años	-0,21

Situación Inicial xxx/xxxx	
Años	0

S.05.2
 Denominación del Fondo: **UCI 19**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora:
 Estados agregados:
 Período:

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

CUADRO A

SERIE (ISIN)	SITUACIÓN ACTUAL					ESCUENARIO INICIAL				
	DENOMINACIÓN N SERIE	Nº PASIVOS EMITIDOS	NOMINAL UNITARIO	IMPORTE PENDIENTE	VIDA MEDIA DE LOS PASIVOS	Nº PASIVOS EMITIDOS	NOMINAL UNITARIO	IMPORTE PENDIENTE	VIDA MEDIA DE LOS PASIVOS	
ES0337947008	Serie A	8.750	96	838.089	10,52	8.750	100	875.000	13,51	
ES0337947016	Serie B	600	100	60.000	22,1	600	100	60.000	22,87	
ES0337947024	Serie C	350	100	35.000	22,1	350	100	35.000	22,97	
ES0337947032	Serie D	300	100	30.000	22,1	300	100	30.000	22,97	
ES0337947040	Serie E	290	100	29.000	8,91	290	100	29.000	11,23	

CUADRO B

SERIE (ISIN)	SITUACIÓN ACTUAL					IMPORTE PENDIENTE					
	DENOMINACIÓN N SERIE	GRADO SUBORDINACIÓN	ÍNDICE DE REFERENCIA	MARGEN	TIPO APLICADO	BASE DE CÁLCULO DE ACUMULADOS	DÍAS ACUMULADOS	INTERESES ACUMULADOS	PRINCIPAL NO VENCIDO	INTERESES IMPAGADOS	TOTAL PENDIENTE
ES0337947008	Serie A	NS	EUR 6 MES	0,32%	1,31%	A/360	42	1.279	838.089	0	838.089
ES0337947016	Serie B	S	EUR 6 MES	0,60%	1,59%	A/360	42	111	60.000	0	60.000
ES0337947024	Serie C	S	EUR 6 MES	1,00%	1,99%	A/360	42	81	35.000	0	35.000
ES0337947032	Serie D	S	EUR 6 MES	1,50%	2,49%	A/360	42	87	30.000	0	30.000
ES0337947040	Serie E	S	EUR 6 MES	2,00%	2,99%	A/360	42	101	29.000	0	29.000

CUADRO C

SERIE (ISIN)	DENOMINACIÓN N SERIE	FECHA FINAL	SITUACIÓN ACTUAL		
			PAGOS DEL PERÍODO	PAGOS ACUMULADOS	PAGOS DEL PERÍODO ACUMULADOS
ES0337947008	Serie A	2025 11 19	2	2	2
ES0337947016	Serie B	2027 11 19	2	2	2
ES0337947024	Serie C	2027 11 19	2	2	2
ES0337947032	Serie D	2027 11 19	2	2	2
ES0337947040	Serie E	2027 11 19	2	2	2

CUADRO D

SERIE (ISIN)	DENOMINACIÓN N SERIE	PERÍODO COMIENZO DE CREDITACIÓN	CALIFICACIÓN		
			AGENCIA DE CALIFICACIÓN	SITUACIÓN ACTUAL	SITUACIÓN CIERRE ANUAL ANTERIOR
ES0337947008	Serie A	-	SYP	AAA	AAA
ES0337947016	Serie B	-	SYP	A	A
ES0337947024	Serie C	-	SYP	BBB	BBB
ES0337947032	Serie D	-	SYP	BB	BB
ES0337947040	Serie E	-	SYP	CCC-	CCC-

Denominación del Fondo:	UCI 19
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora:	Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estado agregado:	
Periodo:	Segundo Semestre

INFORMACIÓN SOBRE MEJORAS CREDITICIAS <i>(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)</i>		Situación actual xx/xx/xxxx		Situación cierre anual anterior xx/xx/xxxx
1. Importe del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	0010	29.000	1010	
2. Porcentaje que representa el Fondo de Reserva, u otras mejoras equivalentes, sobre el total de activos titu	0020	2,98	1020	
3. Exceso de spread (%) (1)	0040	1,08	1040	
4. Permuta financiera de intereses (S/N)	0050	Si	1050	
5. Permuta financiera de tipos de cambio (S/N)	0070	No	1070	
6. Otras permutas financieras (S/N)	0080	No	1080	
7. Importe disponible de la línea/s de liquidez (2)	0090	0	1090	
8. Subordinación de series (S/N)	0110	No	1110	
9. Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total bonos.	0120	13,12	1120	
10. Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales	0150	0	1150	
11. Porcentaje que representa el aval sobre el total de los pasivos emitidos	0160	0	1160	
12. Importe máximo de riesgo cubierto por derivados de crédito u otras garantías financieras adquiridas	0170	0	1170	
13. Otros (S/N) (4)	0180	No	1180	
(1) Diferencial existente entre los tipos de interés medios percibidos de la cartera de activos titulizados y el tipo de interés medio de los pasivos emitidos cuya finalidad ha sido la adquisición de los activos.				
(2) Se incluirá el importe total disponible de las distintas líneas de liquidez en caso de que haya más de una.				
(3) Entendiendo como no subordinadas aquellas series que en la fecha se encuentren, respecto a las demás, en una posición anterior para el cobro de capital conforme al orden de prelación de pagos.				
(4) La gestora deberá incluir una descripción de dichas mejoras crediticias en las notas explicativas en caso de que las consideren relevantes				

Información sobre contrapartes de las mejoras crediticias		NIF		Denominación
Contraparte del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes (5)	0200	A39000013	1210	Santander
Permutas financieras de tipos de interes	0210		1220	
Permutas financieras de tipos de cambio	0220		1230	
Otras Permutas financieras	0230		1240	
Contraparte de la Línea de Liquidez	0240		1250	
Entidad Avalista	0250		1260	
Contraparte del derivado de crédito	0260		1270	

(5) Si el Fondo de Reserva se ha constituido a través de títulos emitidos y se desconoce el titular de esos títulos no se cumplimentará.

S.05.4
Denominación del Fondo: UCI 19
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora:
Estados agregados:
Período

Fecha: 31 de Diciembre de 2009

SALDO ACTUAL DC's:	952.647
--------------------	---------

DERECHOS DE CREDITO EN MOROSIDAD					
DERECHOS DE CRÉDITO EN MOROSIDAD	HASTA 30 DIAS	DE 30 A 60 DIAS	DE 60 A 90 DIAS	DE 90 A 180 DIAS	MAS DE 180 DIAS
PRINCIPAL:	23	1	2	16	3
INTERÉS:	176	80	45	72	22
SALDO DC'S:	52.669	15.567	6.374	7.023	3.693
NUMERO DC'S:	313	107	49	40	19
% SOBRE SALDO ACTUAL DC'S	5,53%	1,63%	0,67%	0,74%	0,39%

Write Off 18 MESES	0
--------------------	---

Contenciosos	0
--------------	---

Pdas Brutas	0
-------------	---

Adjudicados	0
-------------	---

SERIE (ISIN)	DENOMINACIÓN SERIE	IMPORTE PENDIENTE
ES0337947008	Serie A	838.089
ES0337947016	Serie B	60.000
ES0337947024	Serie C	35.000
ES0337947032	Serie D	30.000
ES0337947040	Serie E	29.000

TRIGGERS FONDO DE RESERVA	
1. SI 1.a) ES MENOR QUE 1.b) NO SE AMORTIZA EL FONDO DE RESERVA:	
1.a) SALDO VIVO DE LOS DERECHOS DE CRÉDITO	952.646,54 €
1.b) 10% SALDO INICIAL DERECHOS DE CRÉDITO	100.000,00 €
2. SI 2.a) ES MENOR QUE 2.b) NO SE AMORTIZA EL FONDO DE RESERVA:	
2.a) TIPO DE INTERÉS MEDIO PONDERADO DC'S	3,19%
2.b) TIPO DE INTERÉS MEDIO PONDERADO BONOS +0,20%	2,11%

NO SE HAN ALCANZADO LOS NIVELES DEL FONDO DE RESERVA. NO OBSTANTE EL FONDO DE RESERVA NO SE AMORTIZARÁ HASTA MAYO DE 2012

TRIGGERS AMORTIZACIÓN SERIES B, C Y D	
1. CUANDO EL SALDO PENDIENTE DE PAGO DE LAS SERIES B, C o D Y LA SUMA DEL SALDO PENDIENTE DE PAGO DE LAS SERIES A, B, C Y D SEA IGUAL O SUPERIOR AL 12%, 7% o 6% RESPECTIVAMENTE COMENZARAN A AMORTIZARSE LAS CITADAS SERIES	
B NO SE AMORTIZA TODAVÍA	6,23%
C NO SE AMORTIZA TODAVÍA	3,63%
D NO SE AMORTIZA TODAVÍA	3,11%
2. SI 2.a) ES MAYOR QUE 2.b) NO SE AMORTIZARAN LAS SERIE B, C Y D:	
2.a) MOROSIDAD DE LAS PH'S SUPERIOR A 90 DÍAS	10.716,01 €
2.b) 2,50% SALDO VIVO DERECHOS DE CRÉDITO	23.816,16 €
3. SI 3.a) ES MENOR QUE 3.b) NO SE AMORTIZARAN LAS SERIES B, C Y D:	
3.a) SALDO VIVO DERECHOS DE CRÉDITO	952.646,54 €
3.b) 10% SALDO INICIAL DERECHOS DE CRÉDITO	100.000,00 €

NO SE HAN ALCANZADOS LOS NIVELES DEL TRIGGER DE AMORTIZACIÓN.

TRIGGERS ORDEN DE PRELACIÓN DE PAGOS	
1. SI 1.a) ES MAYOR QUE 1.b) LOS INTERESES DE LA SERIE B SE POSTERGARAN EN LA ORDEN DE PRELACIÓN DE PAGOS:	
1.a) SALDO VIVO ACUMULADO DE FALLIDOS / SALDO INICIAL DE LA CARTERA	0,00%
1.b) 23,00%	23,00%

Las Cuentas Anuales del Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 19, anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2009 (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Flujos de Efectivo, Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos y Memoria), así como el Informe de Gestión correspondiente, contenidas en los precedentes folios numerados correlativamente de la página 1 a 41 (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 2010 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. ~~Alfonso de~~ Castro González

D. ~~Jesús Cepeda~~ Caro

D. Gabriel de Escalante ~~Yanguera~~

D. Enrique Silva Bravo

D. José Antonio ~~Soler~~ Ramos