

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

Cuentas Anuales e
Informe de Gestión correspondientes al
ejercicio 2010, 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. (en adelante, Sociedad Gestora):

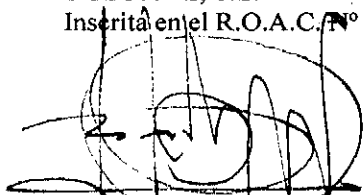
Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 19 (en adelante, el Fondo), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2010, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los administradores de su Sociedad Gestora son responsables de la formulación de las cuentas anuales del Fondo, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al mismo (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2010 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2010, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 2-j) de la memoria adjunta, en la que se menciona que con fecha 10 de marzo de 2011 la Sociedad Gestora del Fondo acordó proceder a la liquidación del mismo en su próxima fecha de pago.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2010 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad Gestora 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 ejercicio 2010. 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. Nº S0692



Rafael Orti Baquerizo

15 de abril de 2011

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

Cuentas Anuales e
Informe de Gestión correspondientes al
ejercicio 2010

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

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de Euros)

ACTIVO	Nota	2010	2009 (*)	PASIVO	Nota	2010	2009 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		835.944	902.597	PASIVO NO CORRIENTE		900.699	971.247
Activos financieros a largo plazo		835.944	902.597	Provisiones a largo plazo			
Valores representativos de deuda		-	-	Pasivos financieros a largo plazo		900.699	971.247
Derechos de crédito	4	835.944	902.597	Obligaciones y otros valores negociables	6	871.076	941.609
Participaciones hipotecarias		-	-	Series no subordinadas		717.093	787.642
Certificados de transmisión hipotecaria		811.373	891.967	Series Subordinadas		153.983	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	29.623	29.638
Préstamos a empresas		-	-	Préstamo subordinado		29.623	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		24.918	10.716	Otros pasivos financieros		-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos		(347)	(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		-	-				
Garantías financieras		-	-				
Otros		-	-				
Activos por impuesto diferido		-	-				
Otros activos no corrientes		-	-				
						61.788	56.019
ACTIVO CORRIENTE		181.355	213.427	PASIVO CORRIENTE			
Activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
Activos financieros a corto plazo		113.454	141.472	Provisiones a corto plazo		58.676	51.974
Deudores y otras cuentas a cobrar		-	-	Pasivos financieros a corto plazo		-	-
Derechos de crédito	4	59.067	52.714	Acreedores y otras cuentas a pagar	6	58.619	51.853
Participaciones hipotecarias		-	-	Obligaciones y otros valores negociables		56.706	50.258
Certificados de transmisión hipotecaria		56.706	50.258	Series no subordinadas		-	-
Préstamos hipotecarios		-	-	Series subordinadas		-	-
Cédulas hipotecarias		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		-	-
Préstamos a promotores		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		1.913	1.595
Préstamos a PYMES		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Préstamos a empresas		-	-	Deudas con entidades de crédito	7	57	121
Cédulas territoriales		-	-	Préstamo subordinado		-	100
Créditos AAPP		-	-	Crédito línea de liquidez		-	-
Préstamo Consumo		-	-	Otras deudas con entidades de crédito		-	-
Préstamo automoción		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		-	-
Arrendamiento financiero		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		57	21
Cuentas a cobrar		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Bonos de titulización		-	-	Derivados		-	-
Activos dudosos		-	-	Derivados de cobertura		-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos		-	-	Otros pasivos financieros		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		2.361	2.456	Importe bruto		-	-
Ajustes por operaciones de cobertura		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		-	-
Derivados	12	54.387	88.758	Ajustes por periodificaciones		-	-
Derivados de cobertura		54.387	88.758	Comisiones	8	3.107	4.005
Otros activos financieros		-	-	Comisión sociedad gestora		18	18
Garantías financieras		-	-	Comisión administrador		1	1
Otros		-	-	Comisión agente financiero/pagos		-	-
Ajustes por periodificaciones	5	53	41	Comisión variable - resultados realizados		3.088	3.986
Comisiones		-	-	Otras comisiones del cedente		-	-
Otros		53	41	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		-	-
Effectivo y otros activos líquidos equivalentes	5	67.848	71.914	Otras comisiones		5	40
Tesorería		67.848	71.914	Otros		-	-
Otros activos líquidos equivalentes		-	-				
TOTAL ACTIVO		1.017.299	1.116.024	TOTAL PASIVO		1.017.299	1.116.024

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

Las Notas 1 a 13, y los Anexos I a VI, descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2010.

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

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009 (NOTAS 1, 2 y 3)

(Miles de Euros)

	Nota	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009 (*)
Intereses y rendimientos asimilados		20.883	32.440
Valores representativos de deuda		-	-
Derechos de crédito	4	27.321	31.587
Otros activos financieros	5 y 12	(6.438)	853
Intereses y cargas asimilados		(14.984)	(15.370)
Obligaciones y otros valores negociables	6	(14.552)	(14.975)
Deudas con entidades de crédito	7	(432)	(395)
Otros pasivos financieros		-	-
MARGEN DE INTERESES		5.899	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		(5.638)	(16.984)
Servicios exteriores	10	(17)	(5)
Servicios de profesionales independientes		(7)	(5)
Servicios bancarios y similares		-	-
Publicidad y propaganda		-	-
Otros servicios		(10)	-
Tributos		-	-
Otros gastos de gestión corriente	8	(5.621)	(16.979)
Comisión de Sociedad gestora		(150)	(129)
Comisión administración		(24)	(25)
Comisión del agente financiero/pagos		-	-
Comisión variable - resultados realizados		(5.447)	(16.825)
Comisión variable - resultados no realizados		-	-
Otras comisiones del cedente		-	-
Otros gastos		-	-
Deterioro de activos financieros (neto)		(261)	(86)
Deterioro neto de valores representativos de deuda		-	-
Deterioro neto de derechos de crédito	4	(261)	(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		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		-	-

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

Las Notas 1 a 13, y los Anexos I a VI, descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010.

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009 (NOTAS 1, 2 y 3)

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	610	3.027
Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	6.950	16.155
Intereses cobrados de los activos titulizados	27.633	29.032
Intereses pagados por valores de titulización	(14.144)	(13.312)
Intereses cobrados/pagados netos por operaciones de derivados	(6.865)	-
Intereses cobrados de inversiones financieras	722	810
Intereses pagados de préstamos y créditos en entidades de crédito	(396)	(375)
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	-	-
Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo	(6.520)	(12.973)
Comisiones pagadas a la sociedad gestora	(150)	(111)
Comisiones pagadas por administración de activos titulizados	(24)	(24)
Comisiones pagadas al agente financiero	-	-
Comisiones variables pagadas	(6.346)	(12.838)
Otras comisiones	-	-
Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo	180	(155)
Recuperaciones de fallidos y otros activos adquiridos	-	-
Pagos de provisiones	-	-
Otros	180	(155)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSIÓN/FINANCIACIÓN	(4.676)	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	(4.560)	10.148
Cobros por amortización de derechos de crédito	59.650	47.059
Cobros por amortización de otros activos titulizados	-	-
Pagos por amortización de valores de titulización	(64.210)	(36.911)
Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	(116)	29.739
Cobros por concesiones de préstamos o disposiciones de créditos	-	31.301
Pagos por amortización de préstamos o créditos	(116)	(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	(4.066)	71.620
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	71.914	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	67.848	71.620

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

Las Notas 1 a 13, y los Anexos I a VI, descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2010.

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

**ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009 (NOTAS 1, 2 y 3)**

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009 (*)
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	(41.236)	88.758
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	(41.236)	88.758
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	7.290	-
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	33.946	(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	-	-

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

Las Notas 1 a 13, y los Anexos I a VI, descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2010.

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

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2010

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-g. 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 formulan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Fondo, que es el establecido en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (modificada posteriormente por la Circular 4/2010, de 14 de octubre, 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 2010 y de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo que se han generado durante el ejercicio terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales del Fondo han sido formuladas y aprobadas por los Administradores de su Sociedad Gestora, en su reunión celebrada el 31 de marzo de 2011.

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), al valor razonable de determinados instrumentos financieros (véanse Notas 3.b.iii y 12) y a la cancelación anticipada, en su caso. A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2010, 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) Comparación de la información

Los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en las presentes cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 2010, las correspondientes al ejercicio anterior, tal y como se establece en el apartado 7 de la Norma 28ª de la citada Circular 2/2009, por lo que, la información contenida en esta Memoria referida al periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2010 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales del Fondo del periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009.

e) 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.

f) Corrección de errores

En la elaboración de estas cuentas anuales no se ha puesto de manifiesto ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009.

g) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2010 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009.

h) 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.

i) Empresa en funcionamiento

Los Administradores han considerado que la gestión del Fondo continuará en un futuro previsible, por lo que la aplicación de los principios y criterios contables no tiene el propósito de determinar el valor del patrimonio neto a efectos de su transmisión global o parcial, ni el importe resultante en caso de su liquidación total. Asimismo, dada la naturaleza de los activos y pasivos del Fondo, no se espera que se produzcan diferencias significativas cuando se efectúe la liquidación de los mismos.

j) Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2010, 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 ejercicio 2010, 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 y sus modificaciones posteriores:

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 no superior a tres meses se valoran a su valor nominal siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo sea totalmente inmaterial.

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 asimilados” 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 tres meses se valoran a su valor nominal siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo sea totalmente inmaterial.

Se considerarán, en su caso, 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 ocurran 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 ocurra, 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 del devengo de intereses se interrumpe para todos los instrumentos de deuda calificados individualmente como dudosos.

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.

En la estimación de los flujos de efectivo futuros de instrumentos que cuenten con garantías reales, siempre que éstas se hayan considerado en la cesión del instrumento o figuren en la información facilitada a los titulares de los pasivos emitidos por el Fondo, se tendrán en cuenta los flujos que se obtendrían de su realización menos el importe de los costes necesarios para su obtención y posterior venta, con independencia de la probabilidad de la ejecución de la garantía.

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 y tendrán como límite el valor en libros del instrumento financiero que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

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.

De acuerdo con lo previsto en la Circular 2/2009, 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 Norma 13ª de la Circular 2/2009 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y sus modificaciones posteriores.

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 en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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.

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 correspondiente a la Entidad Cedente, 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 asimilados" 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 la Entidad Cedente 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, se reconocen 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, si la hubiese, entre los ingresos y los gastos, incluidas las pérdidas de ejercicios anteriores, si las hubiese, devengados por el Fondo de acuerdo al cierre de su contabilidad, que incluyen, entre otros, las pérdidas por deterioro y sus reversiones y cualquier otro rendimiento o retribución devengado en el periodo, distinto de esta remuneración variable a percibir por la Entidad Cedente, u otro beneficiario, de acuerdo con la documentación constitutiva del Fondo. Se exceptúan de dicha diferencia la propia remuneración variable y el gasto por impuesto sobre beneficios, en su caso.

Cuando la diferencia obtenida entre los ingresos y gastos devengados sea positiva, se utilizará en primer lugar, para detraer, en su caso, las pérdidas de periodos anteriores que hubieran sido repercutidas a los pasivos del Fondo. Si tras la detracción, continúan existiendo pasivos corregidos por imputación de pérdidas, no se procederá a registrar remuneración variable alguna. En consecuencia, sólo se producirá el devengo y registro de la remuneración variable cuando no existan pasivos corregidos por imputación de pérdidas.

g) Repercusión de pérdidas

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.

h) 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%.

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 los ejercicios 2010 y 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 ejercicio, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o el pasivo.

Conforme a la normativa reguladora (artículo 5.1 de la Ley 19/1992) el valor patrimonial del Fondo ha de ser nulo, por lo que 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 diferidos.

i) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional del Fondo es el Euro. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el Fondo no tenía elementos de activo y de pasivo expresados en moneda extranjera.

j) 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).

k) 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).

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se registran, en el momento de su reconocimiento inicial por su valor razonable menos los costes de venta, que serán, al menos, del 25% de su valor razonable.

Posteriormente, los 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.

A efectos de determinar el valor razonable de activos inmobiliarios localizados en España, se tomarán en consideración los criterios establecidos para determinar el valor de mercado en la OM ECO/805/2003, de 27 de marzo, tomándose el valor de tasación definido en la citada orden.

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.

l) 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.

m) 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 de los balances.

n) 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 este estado 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 a) y b) 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.

o) 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 Derechos de Crédito, incluyendo activos dudosos y no dudosos, 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 activo corriente	(39.542)	39.542	-
Saldos al 31 de diciembre de 2009	902.683	50.258	952.941
Amortizaciones	-	(59.944)	(59.944)
Traspaso a activo corriente	(66.392)	66.392	-
Saldos al 31 de diciembre de 2010	836.291	56.706	892.997

Al 31 de diciembre de 2010 existían Derechos de Crédito clasificados como "Activos dudosos" por importe de 24.918 miles de euros (10.716 miles de euros al 31 de diciembre de 2009). Estos importes han sido considerados por la Sociedad Gestora como "Activos no Corrientes" al desconocer la fecha en la que estos serán recuperados.

Durante el ejercicio 2010 la tasa de amortización anticipada de los Derechos de Crédito ha sido del 5,02%.

El tipo de interés nominal anual medio ponderado de la cartera de Derechos de Crédito durante el ejercicio 2010 es del 2,95% (4,41% en el periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009). El importe devengado en el ejercicio 2010 por este concepto ha ascendido a 27.321 miles de euros (31.587 miles de euros en el periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009), que figuran registrados en el epígrafe "Intereses y rendimientos asimilados – Derechos de crédito" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

El desglose por vencimientos de los Derechos de Crédito, al 31 de diciembre de 2010, se muestra a continuación (*):

	Miles de Euros					
	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	-	-	-	533	6.986	885.478

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

Las amortizaciones de principal de los Derechos de Crédito previstas para el ejercicio 2011 ascienden a 56.706 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 2011.

A continuación se muestra el movimiento que se ha producido, durante el ejercicio 2010 y en 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	
	2010	2009
Saldo al inicio del ejercicio	(86)	-
Dotación con cargo a resultados	(261)	(86)
Saldo al cierre del ejercicio	(347)	(86)

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 2010 y 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 asciende, al 31 de diciembre de 2010, a 29.000 miles de euros (29.000 miles de euros al 31 de diciembre de 2009), siendo el importe mínimo requerido 29.000 miles de euros al 31 de diciembre de 2010 (29.000 miles de euros al 31 de diciembre de 2009).

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 5). 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 ejercicio 2010, ha sido del 1,27% anual (1,39% en el periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009). El importe devengado por este concepto, durante el ejercicio 2010 ha ascendido a 852 miles de euros (853 miles de euros en el en el periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009), 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, 53 miles de euros se encontraban pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2010 (41 miles de euros 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	CCC-
Actuales: S&P	AAA	A	BBB	BB	CCC-

El movimiento de los Bonos durante los ejercicios 2010 y en 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	
	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente
Saldos a 16 marzo de 2009	838.088	36.912	60.000	-	35.000	-	30.000	-	29.000	-	992.088	36.912
Amortizaciones	-	(36.912)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36.912)
Traspasos	(50.258)	50.258	-	-	-	-	-	-	-	-	(50.258)	50.258
Costes emisión(*)	(188)	-	(13)	-	(8)	-	(6)	-	(6)	-	(221)	-
Saldos a 31 de diciembre de 2009	787.642	50.258	59.987	-	34.992	-	29.994	-	28.994	-	941.609	50.258
Amortización 19/05/2010	-	(36.371)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27.839)
Amortización 19/11/2010	-	(27.839)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36.371)
Traspasos	(70.658)	70.658	-	-	-	-	-	-	-	-	(70.658)	70.658
Costes emisión(*)	109	-	7	-	3	-	3	-	3	-	125	-
Saldos al 31 de diciembre de 2010	717.093	56.706	59.994	-	34.995	-	29.997	-	28.997	-	871.076	56.706

(*) 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 ejercicio 2010 se han imputado gastos por importe de 125 miles de euros (67 miles de euros en el periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009), 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 ejercicio 2010 han sido del 0,72%. Durante el ejercicio 2010 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización por importe de 14.427 miles de euros (14.908 miles de euros en el periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009) 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.

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..

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 ejercicio 2010 se han producido amortizaciones de los préstamos subordinados por importe de 115 miles de euros (1.563 miles de euros en el comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009).

Durante el ejercicio 2010 estos préstamos han devengado 432 miles de euros en concepto de intereses (395 miles de euros en el en el comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009) que se incluyen en el epígrafe "Intereses y cargas asimilados – Deudas con entidades de crédito" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

8. Ajustes por periodificaciones de pasivo

La composición del saldo de este epígrafe del pasivo del balance al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Comisiones	3.107	4.005
Sociedad Gestora	18	18
Administrador	1	1
Agente financiero	-	-
Variable – realizada	3.088	3.986
Variable - no realizada	-	-
Corrección de valor por repercusión de pérdidas (*)	-	-
Otras comisiones	-	-
Otros	5	40
Saldo al cierre del ejercicio	3.112	4.045

(*) Repercusión de la parte correspondiente del margen de intermediación negativo aplicada a las comisiones con el cedente pendiente de liquidar.

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.

De acuerdo con lo anterior, con fechas 19 de mayo y 19 de noviembre de 2010 el Fondo ha abonado a la Entidad Cedente 3.832 y 2.513 miles de euros, respectivamente, por este concepto.

- 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 los ejercicios 2010 y en el periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009, se muestra a continuación.

	Miles de Euros	
	2010	2009
Saldos al inicio del ejercicio	88.758	-
Ajustes repercutidos por coberturas de flujos de efectivo (véase Nota 12)	(33.946)	88.758
Saldos al cierre del ejercicio	54.812	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 ejercicio 2010 (5 miles de euros en el periodo comprendido 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009), único servicio prestado por dicho auditor.

Al 31 de diciembre de 2010 el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a sus proveedores en operaciones comerciales que a dicha fecha acumulara un plazo superior al plazo legal de pago.

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-h, en los ejercicios 2010 y 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.

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 2010 y 2009, la calificación crediticia de dicha entidad cumple lo indicado anteriormente.

El resultado neto de este contrato en el ejercicio 2010 ha sido un gasto para el Fondo de 7.290 miles de euros (ningún importe por este concepto en el periodo comprendido 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009).

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 2010 y 2009:

	Miles de euros	
	2010	2009
Coberturas de flujos de efectivo		
<i>De los que: Reconocidos directamente en el balance” (Nota 9)</i>	54.812	88.758
	54.812	88.758

13. Gestión del riesgo

Durante el ejercicio 2010, 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:

1. Riesgo de Crédito

Surge por la posibilidad de morosidad o incumplimiento por parte de los deudores de sus obligaciones financieras en los préstamos que conforman la cartera titulizada. Los titulares de los bonos emitidos con cargo al Fondo corren con el riesgo de impago de los préstamos agrupados en el mismo.

No obstante lo anterior, el Fondo dispone de mecanismos minimizadores de este riesgo como es el Fondo de Reserva descrito en la Nota 5, constituido para hacer frente a posibles impagos de los deudores y las dotaciones a provisiones que realiza el Fondo, que se realizan en virtud de la experiencia de impago de los deudores, siguiendo unos calendarios establecidos, todo ello según la normativa vigente del Banco de España.

2. Riesgo de liquidez

Surge por la posibilidad de incumplimiento por parte del Fondo para atender al pago de los Bonos de titulización emitidos y el resto de los pasivos del Fondo, de acuerdo con el orden de prelación de pagos establecida. Con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de los activos titulizados coincidan con los flujos de los bonos en circulación, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles procedentes de los cobros de principal e intereses de dichos activos a la amortización de bonos.

El Fondo dispone de un Fondo de Reserva descrito en la Nota 5, que se aplica, en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el orden de prelación de pagos establecida.

3. Riesgo de Mercado (riesgo de tipo de interés)

Este riesgo incluye el resultante de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos del fondo. Es decir, que parte de los préstamos de la cartera titulizada se encuentran sujetos a tipos de interés y a periodos de revisión y liquidación diferentes al tipo de interés variable que se aplica a los bonos emitidos.

Para mitigar este riesgo, el Fondo ha suscrito un contrato de permuta financiera o swap descrito en la Nota 12, mediante el cual, se produce un intercambio de cantidades a pagar y cobrar entre el Fondo y la contraparte.

4. Riesgo de Concentración

Tal y como se detalla en el Folleto informativo, el Fondo no tiene riesgos por las siguientes concentraciones: el volumen de créditos, la mezcla de créditos, la antigüedad de los créditos, la concentración geográfica, económica, por saldo vivo de deudor, etc. Por lo tanto, el Fondo no presenta riesgo de concentración, no asumiendo riesgos por este concepto.

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

Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2010

A) EVOLUCIÓN DEL FONDO

1.- DERECHOS DE CRÉDITO (DC's)

DERECHOS DE CRÉDITO	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	5.274	4.988
Saldo pendiente de amortizar DC's:	1.000.000.036,57 €	892.996.982,45 €
Importes unitarios DC'S vivos:	189.609,41 €	179.029,07 €
Tipo de interés:	5,97%	2,95%

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%
2010	5,07%

1.2. Morosidad

MOROSIDAD UCI 19	
Principal de morosidad < 30 días	63.839,73 €
Intereses de morosidad < 30 días	181.483,51 €
Saldo Morosidad < 30 días	46.680.674,33 €
Número derechos de crédito < 30 días	291
% sobre Derechos de Crédito	5,23%
Principal de morosidad < 60 días	
Principal de morosidad < 60 días	28.322,45 €
Intereses de morosidad < 60 días	88.445,54 €
Saldo Morosidad < 60 días	15.917.711,40 €
Número derechos de crédito < 60 días	93
% sobre Derechos de Crédito	1,78%
Principal de morosidad < 90 días	
Principal de morosidad < 90 días	18.906,31 €
Intereses de morosidad < 90 días	43.943,12 €
Saldo Morosidad < 90 días	3.281.897,51 €
Número derechos de crédito < 90 días	18
% sobre Derechos de Crédito	0,37%
Principal de morosidad < 180 días	
Principal de morosidad < 180 días	50.340,27 €
Intereses de morosidad < 180 días	129.208,52 €
Saldo Morosidad < 180 días	6.324.800,69 €
Número derechos de crédito < 180 días	33
% sobre Derechos de Crédito	0,71%
Principal de morosidad < 365 días	
Principal de morosidad < 365 días	44.287,89 €
Intereses de morosidad < 365 días	172.074,59 €
Saldo Morosidad < 365 días	12.646.853,19 €
Número derechos de crédito < 365 días	74
% sobre Derechos de Crédito	1,42%
Principal de morosidad < 365 días	
Principal de morosidad < 365 días	10.199,10 €
Intereses de morosidad < 365 días	75.647,03 €
Saldo Morosidad < 365 días	5.126.229,59 €
Número derechos de crédito < 365 días	33
% sobre Derechos de Crédito	0,57%

1.3. Estados de la cartera de Derechos de Crédito al 31 de diciembre de 2010 según características representativas.

Tipo de interés Actual

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL					
Intervalo (%)		Saldos vivos		Préstamos	
		(miles de euros)	%	nº	%
0,00	1,00	3.586	0,40	20	0,40
1,00	1,49	525	0,06	2	0,04
1,50	1,99	82.829	9,28	372	7,46
2,00	2,49	129.567	14,51	643	12,89
2,50	2,99	104.841	11,74	501	10,04
3,00	3,49	467.533	52,36	2.687	53,87
3,50	3,99	101.348	11,35	739	14,82
4,00	4,49	2.262	0,25	20	0,40
4,50	4,99	232	0,03	3	0,06
5,00	5,49	0	0,00	0	0,00
5,50	5,99	274	0,03	1	0,02
Totales:		892.997	100%	4.988	100%

Tipo interés ponderado: 2,95%

Principal pendiente /valor de tasación

LISTADO ESTADÍSTICO DE VALOR DE TASACIÓN SOBRE SALDOS VIVOS					
Intervalo (%)		Saldos vivos		Préstamos	
		(miles de euros)	%	nº	%
0,00	40,00	134.057	15,01	1.397	28,01
40,00	60,00	272.609	30,53	1.561	31,30
60,00	80,00	416.563	46,65	1.773	35,55
80,00	100,00	69.768	7,81	257	5,15
Totales:		892.997	100%	4.988	100%

Tipo interés ponderado: 60,67%

Localización geográfica

DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA DISTRIBUCION POR COMUNIDADES AUTONOMAS				
Intervalo	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
ANDALUCIA	222.851	24,96	1.446	28,99
ARAGON	22.381	2,51	127	2,55
ASTURIAS	7.242	0,81	54	1,08
BALEARES	29.640	3,32	127	2,55
CANARIAS	48.314	5,41	318	6,38
CANTABRIA	4.936	0,55	40	0,80
CASTILLA-LEON	14.378	1,61	107	2,15
CASTILLA -LA MANCHA	43.717	4,90	194	3,89
CATALUÑA	178.589	20,00	728	14,60
CEUTA	0	0,00	0	0,00
EXTREMADURA	9.858	1,10	82	1,64
GALICIA	24.525	2,75	195	3,91
MADRID	158.064	17,70	755	15,14
MELILLA	0	0,00	0	0,00
MURCIA	11.621	1,30	76	1,52
NAVARRA	2.369	0,27	15	0,30
LA RIOJA	1.606	0,18	7	0,14
COMUNIDAD VALENCIANA	94.552	10,59	623	12,49
PAIS VASCO	18.354	2,06	94	1,88
TOTALES ESPAÑA:	892.997	100%	4.988	100%
Resto:	-	0,00%	0	0,00%
TOTALES:	892.997	100%	4.988	100%

Vida Residual

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	533	0,06	11	0,22
Entre 5 y 10 años	6.986	0,78	112	2,25
Sup. 10 años	885.478	99,16	4.865	97,53
Totales:	892.997	100%	4.988	100%

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	12.409
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	47.243
Total importe amortizado acumulado desde el origen del Fondo	107.003
Importe pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo	
Importe pendiente cierre del periodo	892.997
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo	5,02%

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 9,52 años, la de los Bonos de la Serie B de 25,15 años, la de los Bonos de la Serie C de 25,60 años, la de los Bonos de la Serie D de 25,60 años y la de los Bonos de la Serie E de 7,86 años.

	19/05/10		19/11/10	
	Intereses	Amortización	Intereses	Amortización
SERIE A	5.511.537,50 €	36.371.125,00€	5.331.025,00 €	27.839.350,00 €
SERIE B	479.046,00 €	0,00 €	484.842,00 €	0,00 €
SERIE C	349.832,00 €	0,00 €	354.378,50 €	0,00 €
SERIE D	375.273,00 €	0,00 €	380.421,00 €	0,00 €
SERIE E	435.667,00 €	0,00 €	441.849,80 €	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 2010 los siguientes tipos de interés:

BONOS	PERIODO		PERIODO		PERIODO	
	19/11/09 – 19/05/10		19/05/10 – 19/11/10		19/11/10 – 19/05/11	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
SERIE A	1,308%	1,314%	1,301%	1,307%	1,592%	1,602%
SERIE B	1,588%	1,597%	1,581%	1,590%	1,872%	1,885%
SERIE C	1,988%	2,003%	1,981%	1,996%	2,272%	2,291%
SERIE D	2,488%	2,511%	2,481%	2,504%	2,772%	2,801%
SERIE E	2,988%	3,022%	2,981%	3,014%	3,272%	3,312%

CALIFICACIONES DE LOS BONOS

SERIE (ISIN)	DENOMINACIÓN SERIE	CALIFICACIÓN				
		FECHA ÚLTIMO CAMBIO DE CALIFICACION CREDITICIA	AGENCIA DE CALIFICACIÓN	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-

II. VALORES EMITIDOS POR EL FONDO

SERIES BONOS	Nº BONOS	NOMINAL EN CIRCULACION			
			INICIAL	ACTUAL	%Act/In
Serie A		Nominal Unitario	100.000,00 €	88.443,24 €	
(ISIN= ES0337947008)	8.750	Nominal Total	875.000.000,00 €	773.878.350,00 €	88,44%
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 periodo 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 Nominal 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 31.12.2010 según diferentes hipótesis de tasas de amortización anticipada de los Derechos de Crédito:

% TACP	3	5	7
Vida Media Serie A	12,42	9,25	8,35
Amortización Final	May 2042	May 2037	Nov 2033
Vida Media Serie B	26,96	25,15	23,02
Amortización Final	May 2042	May 2037	Nov 2033
Vida Media Serie C	26,71	25,60	23,01
Amortización Final	May 2042	May 2037	Nov 2033
Vida Media Serie D	26,71	25,60	23,01
Amortización Final	May 2042	May 2037	Nov 2033
Vida Media Serie E	9,84	7,86	6,23
Amortización Final	May 2042	May 2037	Nov 2033

No se esperan cambios de tendencia significativos.

Anexo I

Denominación del Fondo:	FTA UCI 19
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora:	Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados:	No
Periodo:	Segundo Semestre
Entidades cedentes de los activos titulizados:	

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACION

(Las cifras relativas a importes se consignarán en euros)

CUADRO A Tipología de activos titulizados	Situación actual xx/xx/xxxx		Situación cierre anual anterior xx/xx/xxxx		Situación inicial xx/xx/xxxx	
	Nº de activos vivos	Importe	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)
Participaciones hipotecarias	0001		0030		0090	
Certificados de transmisión hipotecaria	0002	4.988	0031	892.997.000	0091	952.649.000
Préstamos hipotecarios	0003		0032		0092	
Cédulas hipotecarias	0004		0033		0093	
Préstamos a promotores	0005		0034		0094	
Préstamos a PYMES	0007		0036		0096	
Préstamos a empresas	0008		0037		0097	
Préstamos Corporativos	0009		0038		0098	
Cédulas territoriales	0010		0039		0099	
Bonos de tesorería	0011		0040		0100	
Deuda subordinada	0012		0041		0101	
Créditos AAPP	0013		0042		0102	
Préstamos consumo	0014		0043		0103	
Préstamos automoción	0015		0044		0104	
Arrendamiento financiero	0016		0045		0105	
Cuentas a cobrar	0017		0046		0106	
Derechos de crédito futuros	0018		0047		0107	
Bonos de titulación	0019		0048		0108	
Otros	0020		0049		0109	
Total	0021	4.988	0050	892.997.000	0110	952.649.000

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

CUADRO B				
Movimiento de la cartera de activos titulizados / Tasa de amortización anticipada				
	Situación actual xx/xx/xxxx		Situación cierre anual anterior xx/xx/xxxx	
Importe de Principal Fallido en el periodo	0199		0209	
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	0200	-12.409.000	0210	-510.000
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	0201	-47.243.000	0211	-953.157.000
Total importe amortizado acumulado desde el origen del Fondo	0202	690.000	0212	-47.353.000
Importe pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el período (1)	0203		0213	
Importe pendiente cierre del periodo (2)	0204	892.997.000	0214	952.649.000
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo	0205	5,02	0215	18.689.352,00

(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

CUADRO C		Importe impagado					Principal pendiente no vencido					
Total Impagados (1)		Nº de activos	Principal	Intereses ordinarios	Total	Deuda Total						
Hasta 1 mes	0700	313	0710	49.000	0720	75.000	0730	124.000	0740	44.635.000	0750	44.879.000
De 1 a 2 meses	0701	99	0711	35.000	0721	72.000	0731	107.000	0741	17.157.000	0751	17.305.000
De 2 a 3 meses	0702	24	0712	18.000	0722	30.000	0732	48.000	0742	4.499.000	0752	4.555.000
De 3 a 6 meses	0703	27	0713	17.000	0723	51.000	0733	68.000	0743	5.364.000	0753	5.432.000
De 6 a 12 meses	0704	55	0714	43.000	0724	225.000	0734	268.000	0744	8.920.000	0754	9.189.000
De 12 a 18 meses	0705	19	0715	30.000	0725	157.000	0735	187.000	0745	8.912.000	0755	9.099.000
De 18 meses a 2 años	0706	3	0716	4.000	0726	80.000	0736	84.000	0746	1.114.000	0756	1.198.000
De 2 a 3 años	0707		0717		0727		0737		0747		0757	
Más de 3 años	0708		0718		0728		0738		0748		0758	
Total	0709	540	0719	196.000	0729	690.000	0739	886.000	0749	90.601.000	0759	91.657.000

(1) La distribución de los activos vencidos impagados entre los distintos tramos señalados se realizará en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los intervalos se entenderán excluido el de inicio e incluido el final (p.e. De 1 a 2 meses, esto es: superior a 1 mes y menor o igual a 2 meses)

Impagados con garantía real (2)		Nº de activos	Importe impagado				Principal pendiente no vencido			Deuda Total		Valor garantía (3)	% Deuda / v. Tasación			
Hasta 1 mes	0770	313	0780	49.000	0790	75.000	0800	124.000	0810	50.069.000	0820	50.193.000	0830	94.066.000	0840	53,48
De 1 a 2 meses	0771	99	0781	35.000	0791	72.000	0801	107.000	0811	17.157.000	0821	17.264.000	0831	30.457.000	0841	56,81
De 2 a 3 meses	0772	24	0782	18.000	0792	30.000	0802	48.000	0812	4.499.000	0822	4.547.000	0832	7.953.000	0842	57,28
De 3 a 6 meses	0773	27	0783	17.000	0793	51.000	0803	68.000	0813	5.364.000	0823	5.432.000	0833	8.804.000	0843	61,70
De 6 a 12 meses	0774	55	0784	43.000	0794	225.000	0804	268.000	0814	8.920.000	0824	9.188.000	0834	15.998.000	0844	57,43
De 12 a 18 meses	0775	19	0785	30.000	0795	157.000	0805	187.000	0815	3.478.000	0825	3.665.000	0835	5.328.000	0845	68,81
De 18 meses a 2 años	0776	3	0786	4.000	0796	80.000	0806	84.000	0816	1.114.000	0826	1.198.000	0836	1.571.000	0846	76,27
De 2 a 3 años	0777		0787		0797		0807		0817		0827		0837		0847	0,00
Más de 3 años	0778		0788		0798		0808		0818		0828		0838		0848	0,00
Total	0779	540	0789	196.000	0799	690.000	0809	886.000	0819	90.601.000	0829	91.487.000	0839	164.175.000	0849	55,62

(2) La distribución de los activos vencidos impagados entre los distintos tramos señalados se realizará en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los intervalos se entenderán excluido el de inicio e incluido el final (p.e. De 1 a 2 meses, esto es: superior a 1 mes y menor o igual a 2 meses)

(3) Cumpilmentar con la última valoración disponible de tasación del inmueble o valor razonable de la garantía real (acciones o deuda pignoraladas etc) si el valor de las mismas se ha considerado en el momento inicial del Fondo.

CUADRO D	Situación actual xx/xx/xxxx								Situación cierre anual anterior xx/xx/xxxx								Escenario inicial			
	Ratios de morosidad (1)		Tasa de activos dudosos	Tasa de fallido (B)	Tasa de recuperación	Tasa de recuperación	Tasa de activos dudosos	Tasa de fallido (B)	Tasa de recuperación	Tasa de recuperación	Tasa de activos dudosos	Tasa de fallido (B)	Tasa de recuperación	Tasa de recuperación						
Participaciones hipotecarias	0850		0868		0886	0904		0922		0940		0958		0976		1012		1030		1048
Certificados de transmisión de hipoteca	0851	2,79	0869	0,00	0887	0905		0923		0941		0959	76,00	0977	0,00	1013		1031		1049
Préstamos hipotecarios	0852		0870		0888	0906		0924		0942		0960		0978		1014		1032		1050
Cédulas Hipotecarias	0853		0871		0889	0907		0925		0943		0961		0979		1015		1033		1051
Préstamos a promotores	0854		0872		0890	0908		0926		0944		0962		0980		1016		1034		1052
Préstamos a PYMES	0855		0873		0891	0909		0927		0945		0963		0981		1017		1035		1053
Préstamos a empresas	0856		0874		0892	0910		0928		0946		0964		0982	1000	1018		1036		1054
Préstamos Corporativos	0857		0875		0893	0911		0929		0947		0965		0983	1001	1019		1037		1055
Bonos de Tesorería	0858		0876		0894	0912		0930		0948		0966		0984	1002	1020		1038		1056
Deuda Subordinada	0859		0877		0895	0913		0931		0949		0967		0985	1003	1021		1039		1057
Créditos AAPP	0860		0878		0896	0914		0932		0950		0968		0986	1004	1022		1040		1058
Préstamos Consumo	0861		0879		0897	0915		0933		0951		0969		0987	1005	1023		1041		1059
Préstamos automoción	0862		0880		0898	0916		0934		0952		0970		0988	1006	1024		1042		1060
Cuotas arrendamiento financiero	0863		0881		0899	0917		0935		0953		0971		0989	1007	1025		1043		1061
Cuentas a cobrar	0864		0882		0900	0918		0936		0954		0972		0990	1008	1026		1044		1062
Derechos de crédito futuros	0865		0883		0901	0919		0937		0955		0973		0991	1009	1027		1045		1063
Bonos de titulización	0866		0884		0902	0920		0938		0956		0974		0992	1010	1028		1046		1064
Otros	0867		0885		0903	0921		0939		0957		0975		0993	1011	1029		1047		1065

(1) Estos ratios se referirán exclusivamente a la cartera de activos cedidos al Fondo (presentados en el balance en la partida de "derechos de crédito")

(A) Determinada por el cociente entre el principal de los activos clasificados como dudosos a la fecha de presentación de la información, y el principal pendiente del total activos dados de alta en el balance a la fecha de presentación de la información. La clasificación como dudosos se realizará con arreglo a lo previsto en las Normas 13ª y 23ª

(B) Determinada por el cociente entre el principal de los activos clasificados como fallidos a la fecha de presentación de la información y, el principal pendiente del total de los activos dados de alta en el balance a la fecha de presentación de la información más el principal de los activos clasificados como fallidos. Se considerará la definición de fallidos recogida en la Circular (no necesariamente coincidente con la definición de la escritura o folleto, recogidas en el estado S05.4).

(C) Determinada por el cociente entre la de: el importe total de recuperaciones de pagados 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 activos clasificados como fallidos antes de las recuperaciones.

CUADRO E Vida residual de los activos cedidos al Fondo (1)	Situación actual xx/xx/xxxx				Situación cierre anual anterior xx/xx/xxxx				Situación inicial xx/xx/xxxx			
	Nº de activos vivos		Importe pendiente		Nº de activos vivos		Importe pendiente		Nº de activos vivos		Importe pendiente	
Inferior a 1 año	1300		1310		1320		1330		1340		1350	
Entre 1 y 2 años	1301		1311		1321		1331		1341		1351	
Entre 2 y 3 años	1302		1312		1322		1332		1342		1352	
Entre 3 y 5 años	1303	11	1313	533.000	1323	2	1333	30.000	1343		1353	
Entre 5 y 10 años	1304	112	1314	6.966.000	1324	105	1334	6.850.000	1344	102	1354	7.594.000
Superior a 10 años	1305	4.865	1315	885.478.000	1325	5.023	1335	945.769.000	1345	5.172	1355	992.406.000
Total	1306	4.988	1316	892.997.000	1326	5.130	1336	952.649.000	1346	5.274	1356	1.000.000.000
Vida residual media ponderada (años)	1307	30,00			1327	31,00			1347	34,00		
(1) Los intervalos se entenderán excluido el inicio del mismo e incluido el final (p.e. Entre 1 y 2 años: superior a 1 año y menor o igual a 2 años)												
Antigüedad	Situación actual xx/xx/xxxx				Situación cierre anual anterior xx/xx/xxxx				Situación inicial xx/xx/xxxx			
	Años				Años				Años			
Antigüedad media ponderada	0630	1,78			0632	78,00			0634	0,00		

Denominación del Fondo:	FTA UCI 19
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora:	Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados:	No
Periodo:	Segundo Semestre
Mercados de cotización de los valores emitidos:	

INFORMACION RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

(Las cifras relativas a importes se consignarán en euros y se referirán al total de la serie salvo que expresamente se solicite el valor unitario)

Denominación		Situación actual xxx/xx/xxxx				Situación cierre anual anterior xxx/xx/xxxx				Escenario inicial xxx/xx/xxxx					
		Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario	Importe pendiente	Vida media de los pasivos (1)	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario	Importe pendiente	Vida media de los pasivos (1)	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario	Importe pendiente	Vida media estimada de los pasivos (1)		
Serie (2)	serie	0100	0101	0001	0002	0003	0004	0005	0006	0007	0008	0009	0070	0080	0090
ES0337947008	SERIE A		8.750	88.000	773.878.000	9,52	8.750	96.000	838.088.000	1.052,00	8.750	100.000	875.000.000	1.351,00	
ES0337947016	SERIE B		600	100.000	60.000.000	25,15	600	100.000	60.000.000	2.210,00	600	100.000	60.000.000	2.297,00	
ES0337947024	SERIE C		350	100.000	35.000.000	25,60	350	100.000	35.000.000	2.210,00	350	100.000	35.000.000	2.297,00	
ES0337947032	SERIE D		300	100.000	30.000.000	25,60	300	100.000	30.000.000	2.210,00	300	100.000	30.000.000	2.297,00	
ES0337947040	SERIE F		290	100.000	29.000.000	7,86	290	100.000	29.000.000	891,00	290	100.000	29.000.000	1.123,00	
Total			8006	10.290	8025	927.878.000	8045	10.290	8065	992.089.000	8085	10.290	8105	1.029.000.000	
				10.290		927.878.000		10.290		992.089.000		10.290		1.029.000.000	

(1) Importes en años. En caso de ser estimado se indicará en las notas explicativas las hipótesis de la estimación.

(2) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie (SIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación.

CUADRO B											Importe pendiente			
Serie (2)	Denominación serie	Grado de subordinación (2)	Índice de referencia (3)	Margen (4)	Tipo aplicado	Base de cálculo de intereses	Días Acumulados (5)	Intereses Acumulados (6)	Importe pendiente					
									Principal no vencido	Principal pagado	Intereses pagados	Total pendiente (7)		
9930	9940	9950	9960	9970	9980	9990	9991	9993	9994	9995	9997	9998		
ES0337947008	SERIE A	No Subordinada	EBM	0,32	1,59	360	43		773.878.000			773.878.000		
ES0337947016	SERIE B	Subordinada	EBM	0,60	1,87	360	43		60.000.000			60.000.000		
ES0337947024	SERIE C	Subordinada	EBM	1,00	2,27	360	43		35.000.000			35.000.000		
ES0337947032	SERIE D	Subordinada	EBM	1,50	2,77	360	43		30.000.000			30.000.000		
ES0337947040	SERIE F	Subordinada	EBM	2,00	3,27	360	43		29.000.000			29.000.000		
Total								9228	9085	927.878.000	9095	9115	927.878.000	
								0	0	927.878.000	0	0	927.878.000	

(1) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación.
(2) La gestora deberá indicar si la serie es subordinada o no subordinada. (S=Subordinada; NS: No subordinada)
(3) La gestora deberá cumplimentar el índice de referencia que corresponda en cada caso (EURBOR un año, EURBOR a tres meses...). En el caso de tipos fijos esta columna se cumplimentará con el término "fijo".
(4) En el caso de tipos fijos esta columna no se cumplimentará.
(5) Días acumulados desde la última fecha de pago.
(6) Intereses acumulados desde la última fecha de pago.
(7) Incluye el principal no vencido y todos los importes pagados a la fecha de la declaración.

CUADRO C				Situación actual xxx/xxxx				Situación cierre anual anterior xxx/xxxx											
Denominación serie				Amortización principal		Intereses		Amortización principal		Intereses									
				Pagos del periodo (3)	Pagos acumulados (4)	Pagos del periodo (3)	Pagos acumulados (4)	Pagos del periodo (3)	Pagos acumulados (4)	Pagos del periodo (3)	Pagos acumulados (4)								
Serie (2)	7270	7280	7290	7300	7310	7320	7330	7340	7350	7360	7370								
ES0337947008	SERE A	2052-05-19		64.210.000	101.121.000	10.843.000	21.430.000	36.911.000	36.911.000	10.587.000	10.587.000								
ES0337947016	SERE B	2052-05-19				964.000	1.809.000			845.000	845.000								
ES0337947024	SERE C	2052-05-19				704.000	1.292.000			588.000	588.000								
ES0337947032	SERE D	2052-05-19				756.000	1.363.000			607.000	607.000								
ES0337947040	SERE F	2052-05-19				878.000	1.536.000			658.000	658.000								
Total				7305	64.210.000	7315	101.121.000	7325	14.145.000	7335	27.430.000	7345	36.911.000	7355	36.911.000	7365	13.285.000	7375	13.285.000

- (1) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie (SIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan SIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación.
(2) Entendiendo como fecha final aquella que de acuerdo con la documentación contractual determine la extinción del Fondo, siempre que no se haya producido previamente una causa de liquidación anticipada.
(3) Total de pagos realizados desde el último cierre anual.
(4) Total de pagos realizados desde la fecha de constitución del Fondo.

CUADRO D							Calificación					
Serie (2)	Denominación serie	Fecha último cambio de calificación crediticia	Agencia de calificación crediticia (2)	Situación actual		Situación cierre anual anterior		Situación inicial				
				3350	3360	3360	3370					
3300	3301	3310	3330	3350	3360	3370						
ES0337947008	SERIE A		Standard & Poors	AAA	AAA	AAA						
ES0337947016	SERIE B		Standard & Poors	A	A	A						
ES0337947024	SERIE C		Standard & Poors	BBB	BBB	BBB						
ES0337947032	SERIE D		Standard & Poors	BB	BB	BB						
ES0337947040	SERIE F		Standard & Poors	CCC-	CCC-	CCC-						

(1) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación.

(2) La gestora deberá cumplimentar la calificación crediticia otorgada por cada agencia de rating, cuya denominación también deberá ser cumplimentada, para cada serie -MDY, para Moody's; SYP, para Standard & Poors, FCH para Fitch -

Denominación del Fondo:	FTA UCI 19
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora:	Santander de Titulacion S.G.F.T., S.A
Estado agregado:	No
Periodo:	Segundo Semestre

INFORMACIÓN SOBRE MEJORAS CREDITICIAS		Situación actual		Situación cierre anual anterior xx/xx/xxxx	
<i>(Las cifras relativas a importes se consignarán en euros)</i>					
		xx/xx/xxxx			
1. Importe del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	0010	29.000.000	1010		29.000.000
2. Porcentaje que representa el Fondo de Reserva, u otras mejoras equivalentes, sobre el total de activos titulizados	0020		1020		
3. Exceso de spread (%) (1)		3,25			3,04
	0040	1,50	1040		1,08
4. Permuta financiera de intereses (S/N)	0050	Si	1050	Si	
5. Permuta financiera de tipos de cambio (S/N)	0070	No	1070	No	
6. Otras permutas financieras (S/N)	0080	No	1080	No	
7. Importe disponible de la línea/s de liquidez (2)	0090	0	1090		0
8. Subordinación de series (S/N)	0110	No	1110	No	
9. Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total bonos. (3)	0120		1120		
		83,40			13,12
10. Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales	0150	0	1150		0
11. Porcentaje que representa el aval sobre el total de los pasivos emitidos	0160	0,00	1160		0,00
12. Importe máximo de riesgo cubierto por derivados de crédito u otras garantías financieras adquiridas	0170		1170		
		0			0
13. Otros (S/N) (4)	0180	No	1180	No	

(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		Selección de NIF	Número de NIF		Denominación
Contraparte del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes (5)	0200	NIF	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.

Denominación del Fondo:	FTA UCI 19
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora:	Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estado agregado:	No
Periodo:	Segundo Semestre

CIRCUNSTANCIAS ESPECÍFICAS ESTABLECIDAS CONTRACTUALMENTE EN EL FONDO

(Las cifras relativas a importes se consignarán en euros)

Concepto (1)	Meses	Días	Importe Impagado acumulado				Ratio (2)			Ref. Folleto	
			Situación actual		Periodo anterior		Situación actual		Periodo anterior		Última Fecha Pago
			0100	0200	0300	0400	0310	0410	1120		
1. Activos Morosos por impagos con antigüedad igual o superior	0010	0030	0100	0200	0300	0400	0310	0410	1120		
2. Activos Morosos por otras razones			0110	0210	0310	0410	0410		1130		
Total Morosos			0120	0220	0320	0420			1140	1280	
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior	0050	0060	0130	0230	0330	0430	0340	0440	1150		
4. Activos Fallidos por otras razones			0140	0240	0340	0440			1160		
Total Fallidos			0150	0250	0350	0450			1200	1280	

(1) En caso de existir definiciones adicionales a las recogidas en la presente tabla (moras cualificadas, fallidos subjetivos, etc) respecto a las que se establezca algún trigger se indicarán en la tabla de Otros ratios relevantes, indicando el nombre del ratio.

(2) Las ratios se corresponden al importe total de activos fallidos o morosos entre el saldo vivo de los activos cedidos al fondo según se defina en la documentación contractual. En la columna Ref. Folleto se indicará el epígrafe o capítulo del folleto en el que el concepto esté definido

Otras ratios relevantes	Ratio (2)				Ref. Folleto
	Situación actual	Periodo anterior	Última Fecha Pago		
0159	0160	0260	0360	0460	
0169	0170	0270	0370	0470	
0179	0180	0280	0380	0480	
0189	0190	0290	0390	0490	

TRIGGERS (3)	Denominación Serie	Límite	% Actual	Última Fecha Pago	Referencia Folleto
Amortización secuencial: series (4) 0498	0499	0500	0520	0540	0560
Diferimiento/postergamiento intereses: series (5) 0504	0505	0506	0526	0546	0566
No Reducción del Fondo de Reserva (6)	0512	0532		0552	0572
OTROS TRIGGERS (3) 0511		0513	0523	0553	0573

(3) En caso de existir triggers adicionales a los recogidos en la presente tabla se indicarán su nombre o concepto debajo de OTROS TRIGGERS. Si los triggers recogidos expresamente en la tabla no están previstos en el Fondo, no se cumplimentarán

(4) Si en el folleto y escritura de constitución del Fondo se establecen triggers respecto al modo de amortización (prorrata/secuencial) de algunas de las series se indicarán las series afectadas indicando su ISIN, y en su defecto el nombre, el límite contractual establecido, la situación actual del ratio, la situación

(5) Si en el folleto y escritura de constitución del Fondo se establecen triggers respecto al diferimiento o postergamiento de intereses de algunas de las series se indicarán las series afectadas indicando su ISIN o nombre, el límite contractual establecido, la situación actual del ratio, la situación en la última fecha de pago y la referencia la epígrafe del folleto donde está definido

(6) Si en el folleto y escritura de constitución del Fondo se establecen triggers respecto a la no reducción del fondo de reserva se indicará el límite contractual establecido, la situación actual del ratio, la situación en la última fecha de pago y la referencia al epígrafe del folleto donde está definido.

Denominación del Fondo:	FTA UCI 19
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora:	Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estado agregado:	No
Periodo:	Segundo Semestre

OTRA INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

(Las cifras relativas a importes se consignarán en euros)

Distribución geográfica activos titulizados	Situación actual xxx/xxxx				Situación cierre anual anterior 31/12/xxxx				Situación inicial xxx/xxxx				
	Nº de activos vivos		Importe pendiente (1)		Nº de activos vivos		Importe pendiente (1)		Nº de activos vivos		Importe pendiente (1)		
Andalucía	0400	1.446	0426		222.851.000	0452	1.497	0478	238.348.000	0504	1.535	0530	249.944.000
Aragón	0401	127	0427		22.381.000	0453	134	0479	24.473.000	0505	139	0531	25.379.000
Asturias	0402	54	0428		7.242.000	0454	57	0480	7.923.000	0506	57	0532	8.316.000
Baleares	0403	127	0429		29.640.000	0455	129	0481	31.376.000	0507	130	0533	31.792.000
Canarias	0404	318	0430		48.314.000	0456	331	0482	51.410.000	0508	334	0534	52.575.000
Cantabria	0405	40	0431		4.936.000	0457	41	0483	5.428.000	0509	42	0535	5.691.000
Castilla-León	0406	107	0432		14.378.000	0458	111	0484	15.997.000	0510	116	0536	16.726.000
Castilla-La Mancha	0407	194	0433		43.717.000	0459	198	0485	46.563.000	0511	203	0537	49.163.000
Cataluña	0408	728	0434		178.589.000	0460	724	0486	187.180.000	0512	749	0538	194.654.000
Ceuta	0409		0435			0461		0487		0513		0539	
Extremadura	0410	82	0436		9.858.000	0462	84	0488	10.683.000	0514	89	0540	11.649.000
Galicia	0411	195	0437		24.525.000	0463	200	0489	26.447.000	0515	205	0541	27.527.000
Madrid	0412	755	0438		158.064.000	0464	778	0490	167.235.000	0516	804	0542	179.134.000
Mejilla	0413		0439			0465		0491		0517		0543	
Murcia	0414	76	0440		11.621.000	0466	78	0492	12.685.000	0518	79	0544	13.064.000
Navarra	0415	15	0441		2.369.000	0467	15	0493	2.601.000	0519	18	0545	3.098.000
La Rioja	0416	7	0442		1.606.000	0468	7	0494	1.638.000	0520	7	0546	1.647.000
Comunidad Valenciana	0417	623	0443		94.552.000	0469	647	0495	102.126.000	0521	665	0547	107.450.000
País Vasco	0418	94	0444		18.354.000	0470	95	0496	20.558.000	0522	102	0548	22.191.000
Total España	0419	4.983	0445		892.997.000	0471	5.130	0497	952.649.000	0523	5.274	0549	1.000.000.000
Otros países Unión Europea	0420		0446			0472		0498		0524		0550	
Resto	0422		0448			0474		0500		0526		0552	
Total general	0425	4.983	0450		892.997.000	0475	5.130	0501	952.649.000	0527	5.274	0553	1.000.000.000

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

Divisa / Activos titulizados	Situación actual xxx/xxxx				Situación cierre anual anterior 31/12/xxxx				Situación inicial xxx/xxxx								
	Nº de activos vivos	Importe pendiente en Divisa (1)	Importe		Nº de activos vivos	Importe pendiente en Divisa (1)	Importe pendiente en euros		Nº de activos vivos	Importe pendiente en Divisa (1)	Importe pendiente en euros (1)						
Euro - EUR	0571	4.988	0577	892.997.000	0583		892.997.000	0600	5.130	0606	952.649.000	0611	952.649.000				
EEUU Dólar - USD	0572		0578		0584			0601		0607		0612					
Japón Yen - JPY	0573		0579		0585			0602		0608		0613					
Reino Unido Libra - GBP	0574		0580		0586			0603		0609		0614					
Otras	0575				0587			0604				0615					
Total	0576	4.988		0588	892.997.000	0605		0605	5.130		0616	952.649.000	0625	5.274		0626	1.000.000.000

(1) Entendido como importe pendiente el importe de principal pendiente de reembolso.

CUADRO C Importe pendiente activos titulizados / Valor garantía (1)	Situación actual xxx/xxxx		Situación cierre anual anterior 31/12/xxxx		Situación inicial xxx/xxxx							
	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente						
0% - 40%	1100	1.397	1110	134.057.000	1120	1.299	1130	120.430.000	1140	1.199	1150	105.655.000
40% - 60%	1101	1.561	1111	272.609.000	1121	1.570	1131	277.525.000	1141	1.682	1151	307.181.000
60% - 80%	1102	1.773	1112	416.563.000	1122	1.951	1132	467.670.000	1142	2.074	1152	496.929.000
80% - 100%	1103	257	1113	69.768.000	1123	310	1133	87.024.000	1143	319	1153	90.235.000
100% - 120%	1104		1114		1124		1134		1144		1154	
120% - 140%	1105		1115		1125		1135		1145		1155	
140% - 160%	1106		1116		1126		1136		1146		1156	
superior al 160%	1107		1117		1127		1137		1147		1157	
Total	1108	4.988	1118	892.997.000	1128	5.130	1138	952.649.000	1148	5.274	1158	1.000.000.000
Media ponderada (%)			1119	60,67			1139	909.540,00			1159	53.856,00

(1) Distribución según el valor de la razón entre el importe pendiente de amortizar de los préstamos con garantía real y la última valoración disponible de tasación de los inmuebles hipotecados, o valor razonable de otras garantías reales, siempre que el valor de las mismas se haya considerado en el momento inicial del Fondo, expresada en porcentaje.

CUADRO D							
Rendimiento índice del periodo	Número de activos vivos		Importe Pendiente		Margen ponderado si índice de referencia		Tipo de interés medio ponderado (2)
1390	1400		1410		1420		1430
V: 1 Euribor 1 año		1.162		236.634.000		0,68	
V: 4 IRPH		3		406.000		0,46	
V: 6 Mibor 1 año índice del mes		2		169.000		1,25	
V: 12 IRPC		3.621		655.488.000		0,32	
Total	1405	4.988	1415	892.987.000	1425	0,67	1435
(1) La gestora deberá cumplimentar el índice de referencia que corresponda en cada caso (EURIBOR un año, LIBOR...)		4988		892987000		2,71	0
(2) En el caso de tipos fijos no se cumplimentará la columna de margen ponderado y se indicará el tipo de interés medio ponderado de los activos a tipo fijo en la columna de "tipo de interés medio ponderado".							

CUADRO E Tipo de interés nominal	Situación actual xx/xx/xxxx				Situación cierre anual anterior 31/12/xxxx				Situación inicial xx/xx/xxxx				
	Nº de activos vivos		Importe pendiente		Nº de activos vivos		Importe pendiente		Nº de activos vivos		Importe pendiente		
Inferior al 1%	1500	20	1521		3.586.000	1542		1563		1584		1605	
1% - 1,49%	1501		1522		525.000	1543		1564		1585		1606	
1,5% - 1,99%	1502	372	1523		82.829.000	1544	532	1565	126.634.000	1586		1607	
2% - 2,49%	1503	643	1524		129.567.000	1545	565	1566	111.020.000	1587		1608	
2,5% - 2,99%	1504	501	1525		104.841.000	1546	99	1567	18.703.000	1588	138	1609	35.590.000
3% - 3,49%	1505	2.687	1526		467.533.000	1547	1.125	1568	235.448.000	1589	155	1610	35.238.000
3,5% - 3,99%	1506	739	1527		101.348.000	1548	2.400	1569	404.032.000	1590	83	1611	17.921.000
4% - 4,49%	1507	20	1528		2.262.000	1549	376	1570	52.902.000	1591	97	1612	20.828.000
4,5% - 4,99%	1508	3	1529		232.000	1550	23	1571	2.651.000	1592	96	1613	23.837.000
5% - 5,49%	1509		1530			1551		1572		1593	320	1614	69.578.000
5,5% - 5,99%	1510	1	1531		274.000	1552	3	1573	359.000	1594	708	1615	128.774.000
6% - 6,49%	1511		1532			1553	5	1574	722.000	1595	1.257	1616	255.086.000
6,5% - 6,99%	1512		1533			1554	1	1575	144.000	1596	2.252	1617	385.382.000
7% - 7,49%	1513		1534			1555	1	1576	34.000	1597	158	1618	26.531.000
7,5% - 7,99%	1514		1535			1556		1577		1598	9	1619	982.000
8% - 8,49%	1515		1536			1557		1578		1599	1	1620	253.000
8,5% - 8,99%	1516		1537			1558		1579		1600		1621	
9% - 9,49%	1517		1538			1559		1580		1601		1622	
9,5% - 9,99%	1518		1539			1560		1581		1602		1623	
Superior al 10%	1519		1540			1561		1582		1603		1624	
Total	1520	4.988	1541		892.997.000	1562	5.130	1583	952.649.000	1604	5.274	1625	1.000.000.000
Tipo de interés medio ponderado (%)			9542		2,00			9584	3,00			1626	6,00

CUADRO F																		
Concentración	Situación actual xx/xx/xxxx						Situación cierre anual anterior 31/12/xxxx						Situación inicial xx/xx/xxxx					
	Porcentaje		CNAE				Porcentaje		CNAE				Porcentaje		CNAE			
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	2000	0,68					2030	64,00					2060	60,00				
Sector:(1)	2010	0,07	2020				2040	6,00	2050				2070	6,00	2080			

(1) Indíquese denominación del sector con mayor concentración
(2) Incluir código CNAE con dos niveles de agregación.

Divisa / Pasivos emitidos por el Fondo	Situación actual xx/xx/xxxx						Situación inicial xx/xx/xxxx						
		Nº de pasivos emitidos		Importe pendiente en Divisa		Importe pendiente en euros		Nº de pasivos emitidos		Importe pendiente en Divisa		Importe pendiente en euros	
Euro - EUR	3000		10.290	3060	927.878.000	3110	927.878.000	3170	10.290	3230	1.029.000.000	3250	1.029.000.000
EEUU Dólar - USD	3010			3070		3120		3180		3231		3260	
Japón Yen - JPY	3020			3080		3130		3190		3232		3270	
Reino Unido Libra - GBP	3030			3090		3140		3200		3233		3280	
Otras	3040					3150		3210				3290	
Total	3050	10.290				3160	927.878.000	3220	10.290			3300	1.029.000.000

Las Cuentas Anuales de Fondo de Titulización de Activos, UCI 19, anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2010 (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 51 (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 2011 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 Yanguela~~

D. Enrique Silva Bravo

~~D. José Antonio Soler Ramos~~