

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.00

I. DATOS IDENTIFICATIVOS

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA UCI 12**
Número de registro del Fondo: **8126**
NIF Fondo: **V84359926**
Denominación del compartimento:
Número de registro del compartimento:
Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**
NIF gestora: **A-80481419**
Estados agregados: **No**
Periodo: **2º Semestre**
Ejercicio: **2009**

II. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LA INFORMACIÓN PERIÓDICA PREVIAMENTE PUBLICADA

Explicación de las principales modificaciones respecto a la información periódica previamente publicada:

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.01

Denominación del Fondo: FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA UCI 12
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.
Estados agregados: No
Periodo: 2º Semestre
Ejercicio: 2009

BALANCE (miles de euros)		Periodo Actual 31/12/2009		Periodo Anterior 31/12/2008
--------------------------	--	------------------------------	--	--------------------------------

ACTIVO				
---------------	--	--	--	--

A) ACTIVO NO CORRIENTE	0008	350.949	1008	
-------------------------------	------	---------	------	--

I. Activos financieros a largo plazo	0010	350.949	1010	
1. Valores representativos de deuda	0100		1100	
1.1 Bancos centrales	0101		1101	
1.2 Administraciones Públicas españolas	0102		1102	
1.3 Entidades de crédito	0103		1103	
1.4 Otros sectores residentes	0104		1104	
1.5 Administraciones Públicas no residentes	0105		1105	
1.6 Otros sectores no residentes	0106		1106	
1.7 Activos dudosos	0107		1107	
1.8 Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	0108		1108	
1.9 Intereses y gastos devengados no vencidos	0109		1109	
1.10 Ajustes por operaciones de cobertura	0110		1110	
2. Derechos de crédito	0200	350.949	1200	
2.1 Participaciones hipotecarias	0201	309.736	1201	
2.2 Certificados de transmisión hipotecaria	0202		1202	
2.3 Préstamos hipotecarios	0203		1203	
2.4 Cédulas Hipotecarias	0204		1204	
2.5 Préstamos a promotores	0205		1205	
2.6 Préstamos a PYMES	0206		1206	
2.7 Préstamos a empresas	0207		1207	
2.8 Préstamos Corporativos	0208		1208	
2.9 Cédulas territoriales	0209		1209	
2.10 Bonos de Tesorería	0210		1210	
2.11 Deuda Subordinada	0211		1211	
2.12 Créditos AAPP	0212		1212	
2.13 Préstamos Consumo	0213		1213	
2.14 Préstamos automoción	0214		1214	
2.15 Cuotas de Arrendamiento financiero (leasing)	0215		1215	
2.16 Cuentas a cobrar	0216		1216	
2.17 Derechos de crédito futuros	0217		1217	
2.18 Bonos de titulación	0218		1218	
2.19 Otros	0219		1219	
2.20 Activos dudosos	0220	41.242	1220	
2.21 Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	0221	-29	1221	
2.22 Intereses y gastos devengados no vencidos	0222		1222	
2.23 Ajustes por operaciones de cobertura	0223		1223	
3. Derivados	0230		1230	
3.1 Derivados de cobertura	0231		1231	
3.2 Derivados de negociación	0232		1232	
4. Otros activos financieros	0240		1240	
4.1 Garantías financieras	0241		1241	
4.2 Otros	0242		1242	

II. Activos por impuesto diferido	0250		1250	
--	------	--	------	--

III. Otros activos no corrientes	0260		1260	
---	------	--	------	--

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.01

Denominación del Fondo: FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA UCI 12
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.
Estados agregados: No
Periodo: 2º Semestre
Ejercicio: 2009

BALANCE (miles de euros)		Periodo Actual 31/12/2009	Periodo Anterior 31/12/2008
B) ACTIVO CORRIENTE	0270	80.379	1270
IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta	0280	664	1280
V. Activos financieros a corto plazo	0290	68.351	1290
1. Deudores y otras cuentas a cobrar	0300		1300
2. Valores representativos de deuda	0310		1310
2.1 Bancos centrales	0311		1311
2.2 Administraciones Públicas españolas	0312		1312
2.3 Entidades de crédito	0313		1313
2.4 Otros sectores residentes	0314		1314
2.5 Administraciones Públicas no residentes	0315		1315
2.6 Otros sectores no residentes	0316		1316
2.7 Activos dudosos	0317		1317
2.8 Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	0318		1318
2.9 Intereses y gastos devengados no vencidos	0319		1319
2.10 Ajustes por operaciones de cobertura	0320		1320
3. Derechos de crédito	0400	68.351	1400
3.1 Participaciones hipotecarias	0401	67.227	1401
3.2 Certificados de transmisión hipotecaria	0402		1402
3.3 Préstamos hipotecarios	0403		1403
3.4 Cédulas Hipotecarias	0404		1404
3.5 Préstamos a promotores	0405		1405
3.6 Préstamos a PYMES	0406		1406
3.7 Préstamos a empresas	0407		1407
3.8 Préstamos Corporativos	0408		1408
3.9 Cédulas territoriales	0409		1409
3.10 Bonos de Tesorería	0410		1410
3.11 Deuda Subordinada	0411		1411
3.12 Créditos AAPP	0412		1412
3.13 Préstamos Consumo	0413		1413
3.14 Préstamos automoción	0414		1414
3.15 Arrendamiento financiero	0415		1415
3.16 Cuentas a cobrar	0416		1416
3.17 Derechos de crédito futuros	0417		1417
3.18 Bonos de titulización	0418		1418
3.19 Otros	0419		1419
3.20 Activos dudosos	0420		1420
3.21 Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	0421		1421
3.22 Intereses y gastos devengados no vencidos	0422	1.124	1422
3.23 Ajustes por operaciones de cobertura	0423		1423
4. Derivados	0430		1430
4.1 Derivados de cobertura	0431		1431
4.2 Derivados de negociación	0432		1432
5. Otros activos financieros	0440		1440
5.1 Garantías financieras	0441		1441
5.2 Otros	0442		1442
VI. Ajustes por periodificaciones	0450	7	1450
1. Comisiones	0451		1451
2. Otros	0452	7	1452
VII. Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	0460	11.357	1460
1. Tesorería	0461	11.357	1461
2. Otros activos líquidos equivalentes	0462		1462
TOTAL ACTIVO	0500	431.328	1500

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.01

Denominación del Fondo: FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA UCI 12				
Denominación del compartimento:				
Denominación de la gestora: SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.				
Estados agregados: No				
Periodo: 2º Semestre				
Ejercicio: 2009				

BALANCE (miles de euros)		Periodo Actual 31/12/2009		Periodo Anterior 31/12/2008
PASIVO				
A) PASIVO NO CORRIENTE	0650	356.200	1650	
I. Provisiones a largo plazo	0660		1660	
II. Pasivos financieros a largo plazo	0700	356.200	1700	
1. Obligaciones y otros valores negociables	0710	345.850	1710	
1.1 Series no subordinadas	0711	313.050	1711	
1.2 Series subordinadas	0712	32.800	1712	
1.3 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0713		1713	
1.4 Intereses y gastos devengados no vencidos	0714		1714	
1.5 Ajustes por operaciones de cobertura	0715		1715	
2. Deudas con entidades de crédito	0720	10.350	1720	
2.1 Préstamo subordinado	0721	10.350	1721	
2.2 Crédito línea de liquidez	0722		1722	
2.3 Otras deudas con entidades de crédito	0723		1723	
2.4 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0724		1724	
2.5 Intereses y gastos devengados no vencidos	0725		1725	
2.6 Ajustes por operaciones de cobertura	0726		1726	
3. Derivados	0730		1730	
3.1 Derivados de cobertura	0731		1731	
3.2 Derivados de negociación	0732		1732	
4. Otros pasivos financieros	0740		1740	
4.1 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0741		1741	
4.2 Otros	0742		1742	
III. Pasivos por impuesto diferido	0750		1750	
B) PASIVO CORRIENTE	0760	75.128	1760	
IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	0770		1770	
V. Provisiones a corto plazo	0780		1780	
VI. Pasivos financieros a corto plazo	0800	67.415	1800	
1. Acreedores y otras cuentas a pagar	0810	8	1810	
2. Obligaciones y otros valores negociables	0820	67.401	1820	
2.1 Series no subordinadas	0821	67.227	1821	
2.2 Series subordinadas	0822		1822	
2.3 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0823		1823	
2.4 Intereses y gastos devengados no vencidos	0824	174	1824	
2.5 Ajustes por operaciones de cobertura	0825		1825	
3. Deudas con entidades de crédito	0830	6	1830	
3.1 Préstamo subordinado	0831		1831	
3.2 Crédito línea de liquidez	0832		1832	
3.3 Otras deudas con entidades de crédito	0833		1833	
3.4 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0834		1834	
3.5 Intereses y gastos devengados no vencidos	0835	6	1835	
3.6 Ajustes por operaciones de cobertura	0836		1836	
4. Derivados	0840		1840	
4.1 Derivados de cobertura	0841		1841	
4.2 Derivados de negociación	0842		1842	
5. Otros pasivos financieros	0850		1850	
5.1 Importe bruto	0851		1851	
5.2 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0852		1852	
VII. Ajustes por periodificación	0900	7.713	1900	
1. Comisiones	0910	7.625	1910	
1.1 Comisión sociedad gestora	0911	4	1911	

1.2 Comisión administrador	0912	1	1912	
1.3 Comisión agente financiero/pagos	0913		1913	
1.4 Comisión variable - resultados realizados	0914	7.635	1914	
1.5 Comisión variable - resultados no realizados	0915		1915	
1.6 Otras comisiones del cedente	0916		1916	
1.7 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0917	-15	1917	
1.8 Otras comisiones	0918		1918	
2. Otros	0920	88	1920	
C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	0930		1930	
VIII. Activos financieros disponibles para la venta	0940		1940	
IX. Coberturas de flujos de efectivo	0950		1950	
X. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos	0960		1960	
XI. Gastos de constitución en transición	0970		1970	
TOTAL PASIVO	1000	431.328	2000	

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.02

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA UCI 12**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**
 Estados agregados: **No**
 Periodo: **2º Semestre**
 Ejercicio: **2009**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (miles de euros)		P. Corriente Actual 2º semestre		P. Corriente Anterior 2º semestre		Acumulado Actual 31/12/2009		Acumulado Anterior 31/12/2008
1. Intereses y rendimientos asimilados	0100	22.046	1100		2100		3100	
1.1 Valores representativos de deuda	0110		1110		2110		3110	
1.2 Derechos de crédito	0120	21.774	1120		2120		3120	
1.3 Otros activos financieros	0130	272	1130		2130		3130	
2. Intereses y cargas asimiladas	0200	-8.308	1200		2200		3200	
2.1 Obligaciones y otros valores negociables	0210	-8.079	1210		2210		3210	
2.2 Deudas con entidades de crédito	0220	-229	1220		2220		3220	
2.3 Otros pasivos financieros	0230		1230		2230		3230	
MARGEN DE INTERESES	0250	13.738	1250		2250		3250	
3. Resultado de operaciones financieras (neto)	0300		1300		2300		3300	
3.1 Ajustes de valoración en carteras a VR con cambios en PyG	0310		1310		2310		3310	
3.2 Activos financieros disponibles para la venta	0320		1320		2320		3320	
3.3 Otros	0330		1330		2330		3330	
4. Diferencias de cambio (neto)	0400		1400		2400		3400	
5. Otros ingresos de explotación	0500		1500		2500		3500	
6. Otros gastos de explotación	0600	-13.655	1600		2600		3600	
6.1 Servicios exteriores	0610	-159	1610		2610		3610	
6.1.1 Servicios de profesionales independientes	0611	-6	1611		2611		3611	
6.1.2 Servicios bancarios y similares	0612		1612		2612		3612	
6.1.3 Publicidad y propaganda	0613		1613		2613		3613	
6.1.4 Otros servicios	0614	-153	1614		2614		3614	
6.2 Tributos	0620		1620		2620		3620	
6.3 Otros gastos de gestión corrientes	0630	-13.496	1630		2630		3630	
6.3.1 Comisión de sociedad gestora	0631	-98	1631		2631		3631	
6.3.2 Comisión administrador	0632	-24	1632		2632		3632	
6.3.3 Comisión del agente financiero/pagos	0633		1633		2633		3633	
6.3.4 Comisión variable - resultados realizados	0634	-13.374	1634		2634		3634	
6.3.5 Comisión variables - resultados no realizados	0635		1635		2635		3635	
6.3.6 Otras comisiones del cedente	0636		1636		2636		3636	
6.3.7 Otros gastos	0637		1637		2637		3637	
7. Deterioro de activos financieros (neto)	0700	-29	1700		2700		3700	
7.1 Deterioro neto de valores representativos de deuda (-)	0710		1710		2710		3710	
7.2 Deterioro neto de derechos de crédito (-)	0720	-29	1720		2720		3720	
7.3 Deterioro neto de derivados (-)	0730		1730		2730		3730	
7.4 Deterioro neto de otros activos financieros(-)	0740		1740		2740		3740	
8. Dotaciones a provisiones (neto)	0750		1750		2750		3750	
9. Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no corrientes en venta	0800	-69	1800		2800		3800	
10. Repercusión de pérdidas (ganancias)	0850	15	1850		2850		3850	
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS	0900	0	1900		2900		3900	
11. Impuesto sobre beneficios	0950		1950		2950		3950	
RESULTADO DEL PERIODO	3000	0	4000		5000		6000	

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.03

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA UCI 12**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**
 Estados agregados: **No**
 Periodo: **2º Semestre**
 Ejercicio: **2009**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (miles de euros)		Periodo Actual 31/12/2009		Periodo Anterior 31/12/2008
A) FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	8000	4.240	9000	
1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	8100	14.122	9100	
1.1 Intereses cobrados de los activos titulizados	8110	22.739	9110	
1.2 Intereses pagados por valores de titulización	8120	-8.673	9120	
1.3 Intereses cobrados/pagados netos por operaciones de derivados	8130		9130	
1.4 Intereses cobrados de inversiones financieras	8140	298	9140	
1.5 Intereses pagados de préstamos y créditos en entidades de crédito	8150	-242	9150	
1.6 Otros intereses cobrados/pagados (neto)	8160		9160	
2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo	8200	-9.777	9200	
2.1 Comisiones pagadas a la sociedad gestora	8210	-98	9210	
2.2 Comisiones pagadas por administración de activos titulizados	8220	-24	9220	
2.3 Comisiones pagadas al agente financiero	8230		9230	
2.4 Comisiones variables pagadas	8240	-9.655	9240	
2.5 Otras comisiones	8250		9250	
3. Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo	8300	-105	9300	
3.1 Recuperaciones de fallidos y otros activos adquiridos	8310		9310	
3.2 Pagos de provisiones	8320		9320	
3.3 Otros	8330	-105	9330	
B) FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSION/FINANCIACION	8350	-3.979	9350	
4. Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización	8400		9400	
4.1 Cobros por emisión de valores de titulización	8410		9410	
4.2 Pagos por emisión de valores de titulización (aseguramiento colocación)	8420		9420	
5. Flujos de caja por adquisición de activos financieros	8500		9500	
5.1 Pagos por adquisición de derechos de crédito	8510		9510	
5.2 Pagos por adquisición de otras inversiones financieras	8520		9520	
6. Flujos de caja netos por amortizaciones	8600	-3.979	9600	
6.1 Cobros por amortización de derechos de crédito	8610	31.113	9610	
6.2 Cobros por amortización de otros activos titulizados	8620	651	9620	
6.3 Pagos por amortización de valores de titulización	8630	-35.743	9630	
7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	8700		9700	
7.1 Cobros por concesiones de préstamos o disposiciones de créditos	8710		9710	
7.2 Pagos por amortización de préstamos o créditos	8720		9720	
7.3 Cobros derechos de crédito pendientes ingreso	8730		9730	
7.4 Administraciones públicas - Pasivo	8740		9740	
7.5 Otros deudores y acreedores	8750		9750	
7.6 Cobros por amortización o venta de inversiones financieras	8770		9770	
7.7 Cobros de Subvenciones	8780		9780	
C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES	8800	261	9800	
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	8900	11.096	9900	
Efectivo o equivalentes al final del periodo	8990	11.357	9990	

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.04

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA UCI 12**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**
 Estados agregados: **No**
 Periodo: **2º Semestre**
 Ejercicio: **2009**

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS <i>(miles de euros)</i>		Periodo Actual 31/12/2009		Periodo Anterior 31/12/2008
1 Activos financieros disponibles para la venta				
1.1 Ganancias (pérdidas) por valoración	6010		7010	
1.1.1 Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	6020		7020	
1.1.2 Efecto fiscal	6021		7021	
1.2 Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	6022		7022	
1.3 Otras reclasificaciones	6030		7030	
1.4 Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	6040		7040	
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta	6100		7100	
2 Cobertura de los flujos de efectivo				
2.1 Ganancias (pérdidas) por valoración	6110		7110	
2.1.1 Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	6120		7120	
2.1.2 Efecto fiscal	6121		7121	
2.2 Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	6122		7122	
2.3 Otras reclasificaciones	6130		7130	
2.4 Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	6140		7140	
Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables	6200		7200	
3 Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos				
3.1 Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance en el periodo	6310		7310	
3.1.1 Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	6320		7320	
3.1.2 Efecto fiscal	6321		7321	
3.2 Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	6322		7322	
3.3 Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	6330		7330	
Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias	6400		7400	
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (1+2+3)	6500		7500	

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.1

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA UCI 12**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**
 Estados agregados: **No**
 Periodo: **2º Semestre**
 Ejercicio: **2009**
 Entidades cedentes de los activos titulizados: **BANCO SANTANDER, S.A.**

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

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

Tipología de activos titulizados	Situación actual 31/12/2009				Situación cierre anual anterior 31/12/2008				Situación inicial 30/05/2005			
	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)
Participaciones hipotecarias	0001	4.262	0030	417.494	0060	4.486	0090	449.803	0120	7.886	0150	900.000
Certificados de transmisión hipotecaria	0002		0031		0061		0091		0121		0151	
Préstamos hipotecarios	0003		0032		0062		0092		0122		0152	
Cédulas hipotecarias	0004		0033		0063		0093		0123		0153	
Préstamos a promotores	0005		0034		0064		0094		0124		0154	
Préstamos a PYMES	0007		0036		0066		0096		0126		0156	
Préstamos a empresas	0008		0037		0067		0097		0127		0157	
Préstamos Corporativos	0009		0038		0068		0098		0128		0158	
Cédulas territoriales	0010		0039		0069		0099		0129		0159	
Bonos de tesorería	0011		0040		0070		0100		0130		0160	
Deuda subordinada	0012		0041		0071		0101		0131		0161	
Créditos AAPP	0013		0042		0072		0102		0132		0162	
Préstamos consumo	0014		0043		0073		0103		0133		0163	
Préstamos automoción	0015		0044		0074		0104		0134		0164	
Arrendamiento financiero	0016		0045		0075		0105		0135		0165	
Cuentas a cobrar	0017		0046		0076		0106		0136		0166	
Derechos de crédito futuros	0018		0047		0077		0107		0137		0167	
Bonos de titulización	0019		0048		0078		0108		0138		0168	
Otros	0020		0049		0079		0109		0139		0169	
Total	0021	4.262	0050	417.494	0080	4.486	0110	449.803	0140	7.886	0170	900.000

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

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.1

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA UCI 12**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**
 Estados agregados: **No**
 Periodo: **2º Semestre**
 Ejercicio: **2009**
 Entidades cedentes de los activos titulizados: BANCO SANTANDER, S.A.

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

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

CUADRO B

Movimiento de la cartera de activos titulizados/Tasa de amortización anticipada	Situación actual 31/12/2009		Situación cierre anual anterior 31/12/2008	
	Código	Importe	Código	Importe
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	0200	-6.597	0210	-7.260
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	0201	-25.712	0211	-42.309
Total importe amortizado acumulado desde el origen del Fondo	0202	-481.760	0212	-449.451
Importe pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo (1)	0203		0213	
Importe pendiente cierre del periodo (2)	0204	417.494	0214	449.803
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo	0205	-0,05	0215	-0,09

(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

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.1

Denominación del Fondo: FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA UCI 12
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.
 Estados agregados: No
 Periodo: 2º Semestre
 Ejercicio: 2009
 Entidades cedentes de los activos titulizados: BANCO SANTANDER, S.A.

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

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

Total Impagados (1)	Nº de activos	Importe impagado						Principal pendiente no vencido			Deuda Total	
		Principal	Intereses ordinarios		Total	Principal	Deuda Total					
Hasta 1 mes	0700	298	0710	148	0720	10.420	0730	10.568	0740	30.145	0750	40.713
De 1 a 2 meses	0701	136	0711	91	0721	4.608	0731	4.699	0741	12.429	0751	17.128
De 2 a 3 meses	0702	45	0712	46	0722	1.806	0732	1.852	0742	4.610	0752	6.462
De 3 a 6 meses	0703	86	0713	144	0723	3.210	0733	3.354	0743	9.147	0753	12.501
De 6 a 12 meses	0704	134	0714	557	0724	5.169	0734	5.726	0744	14.883	0754	20.609
De 12 a 18 meses	0705	64	0715	538	0725	2.241	0735	2.779	0745	6.012	0755	8.791
De 18 meses a 2 años	0706	38	0716	441	0726	1.399	0736	1.840	0746	3.945	0756	5.786
De 2 a 3 años	0707	45	0717	306	0727	1.038	0737	1.344	0747	4.210	0757	5.554
Más de 3 años	0708	10	0718	35	0728	103	0738	138	0748	924	0758	1.061
Total	0709	856	0719	2.306	0729	29.994	0739	32.300	0749	86.305	0759	118.605

(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, estos 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			Deuda Total	Valor garantía (3)	% Deuda/v. Tasación			
		Principal	Intereses ordinarios		Total	vencido										
Hasta 1 mes	0770	298	0780	148	0790	10.420	0800	10.568	0810	30.145	0820	40.713	0830	57.177	0840	71,20
De 1 a 2 meses	0771	136	0781	91	0791	4.608	0801	4.699	0811	12.429	0821	17.128	0831	24.506	0841	69,89
De 2 a 3 meses	0772	45	0782	46	0792	1.806	0802	1.852	0812	4.610	0822	6.462	0832	10.235	0842	63,13
De 3 a 6 meses	0773	86	0783	144	0793	3.210	0803	3.354	0813	9.147	0823	12.501	0833	17.274	0843	72,36
De 6 a 12 meses	0774	134	0784	557	0794	5.169	0804	5.726	0814	14.883	0824	20.609	0834	26.575	0844	77,54
De 12 a 18 meses	0775	64	0785	538	0795	2.241	0805	2.779	0815	6.012	0825	8.791	0835	11.425	0845	76,94
De 18 meses a 2 años	0776	38	0786	441	0796	1.399	0806	1.840	0816	3.945	0826	5.785	0836	7.775	0846	74,41
De 2 a 3 años	0777	45	0787	306	0797	1.038	0807	1.344	0817	4.210	0827	5.554	0837	7.489	0847	74,16
Más de 3 años	0778	10	0788	35	0798	103	0808	138	0818	924	0828	1.062	0838	1.729	0848	61,39
Total	0779	856	0789	2.306	0799	29.994	0809	32.300	0819	86.305	0829	118.605	0839	164.185	0849	72,23

(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, estos es: superior a 1 mes y menor o igual a 2 meses)

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

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.1

Denominación del Fondo: FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA UCI 12
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.
 Estados agregados: No
 Periodo: 2º Semestre
 Ejercicio: 2009
 Entidades cedentes de los activos titulizados: BANCO SANTANDER, S.A.

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

CUADRO D	Situación actual 31/12/2009								Situación cierre anual anterior 31/12/2008								Escenario inicial			
	Tasa de activos dudosos (A)		Tasa de fallido (B)		Tasa de recuperación de activos dudosos (C)		Tasa de recuperación de fallidos (D)		Tasa de activos dudosos (A)		Tasa de fallido (B)		Tasa de recuperación de activos dudosos (C)		Tasa de recuperación de fallidos (D)		Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (B)	Tasa de recuperación de activos dudosos (C)	Tasa de recuperación de fallidos (D)
Participaciones hipotecarias	0850	0,00	0868	0,00	0886	0,58	0904	0,00	0922	0,00	0940	0,00	0958	0,53	0976	0,00	0994	1012	1030	1048
Certificados de transmisión de hipoteca	0851		0869		0887		0905		0923		0941		0959		0977		0995	1013	1031	1049
Préstamos hipotecarios	0852		0870		0888		0906		0924		0942		0960		0978		0996	1014	1032	1050
Cédulas Hipotecarias	0853		0871		0889		0907		0925		0943		0961		0979		0997	1015	1033	1051
Préstamos a promotores	0854		0872		0890		0908		0926		0944		0962		0980		0998	1016	1034	1052
Préstamos a PYMES	0855		0873		0891		0909		0927		0945		0963		0981		0999	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 importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como dudoso y el resultado de minorar al importe de principal pendiente de reembolso del total de la cartera, el importe de principal pendiente de reembolso de los activos fallidos. La clasificación como dudosos se realizará con arreglo a lo previsto en las Normas 13ª y 23ª

(B) Determinada por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso del total activos clasificados como fallidos y el resultado de minorar al importe principal pendiente de reembolso del total de la cartera, el importe de principal pendiente de reembolso del total de activos fallidos. Se considera la definición de fallidos recogida en la Circular (no necesariamente coincidentes con la definición de la escritura o folleto, recogidas en el estado 5.4).

(C) Determinada por el cociente entre la suma de: el importe total de recuperaciones de impagos 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

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.1

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA UCI 12**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**
 Estados agregados: **No**
 Periodo: **2º Semestre**
 Ejercicio: **2009**
 Entidades cedentes de los activos titulizados: **BANCO SANTANDER, S.A.**

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

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

CUADRO E Vida residual de los activos cedidos al Fondo (1)	Situación actual 31/12/2009				Situación cierre anual anterior 31/12/2008				Situación inicial 30/05/2005			
	Nº de activos vivos		Importe pendiente		Nº de activos vivos		Importe pendiente		Nº de activos vivos		Importe pendiente	
Inferior a 1 año	1300	7	1310	24	1320	9	1330	20	1340	0	1350	0
Entre 1 y 2 años	1301	21	1311	143	1321	7	1331	49	1341	2	1351	23
Entre 2 y 3 años	1302	21	1312	186	1322	21	1332	235	1342	0	1352	0
Entre 3 y 5 años	1303	60	1313	1.266	1323	45	1333	646	1343	20	1353	297
Entre 5 y 10 años	1304	241	1314	8.753	1324	168	1334	4.911	1344	219	1354	8.602
Superior a 10 años	1305	3.912	1315	407.122	1325	4.236	1335	443.942	1345	7.645	1355	891.078
Total	1306	4.262	1316	417.494	1326	4.486	1336	449.803	1346	7.886	1356	900.000
Vida residual media ponderada (años)	1307	24,00			1327	26,00			1347	28,00		

(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 31/12/2009		Situación cierre anual anterior 31/12/2008		Situación inicial 30/05/2005	
	Años		Años		Años	
Antigüedad media ponderada	0630	4,58	0632	3,58	0634	0,00

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.2

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA UCI 12**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**
 Estados agregados: **No**
 Periodo: **2º Semestre**
 Ejercicio: **2009**
 Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

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

CUADRO A		Situación actual 31/12/2009				Situación cierre anual anterior 31/12/2008				Escenario inicial 30/05/2005			
		Denominación serie	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
Serie (2)		0001	0002	0003	0004	0005	0006	0007	0008	0009	0070	0080	0090
ES0338147004	SERIE A	8.672	44	380.277	4,46					8.672	100	867.200	4,80
ES0338147012	SERIE B	90	100	9.000	4,09					90	100	9.000	8,04
ES0338147020	SERIE C	238	100	23.800	4,09					238	100	23.800	8,04
Total		8006	9.000	8025	413.077	8045	0	8065	0	8085	9.000	8105	900.000

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

(2) 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

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.2

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA UCI 12**

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**

Estados agregados: **No**

Periodo: **2º Semestre**

Ejercicio: **2009**

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

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

CUADRO B

Serie (1)	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 impagado	Intereses impagados	Total pendiente (7)					
									9994	9995	9997	9998					
ES0338147004	SERIE A	NS	EUR 3 MESES	0,15	0,86	360	17	155	380.277	0	0	380.277					
ES0338147012	SERIE B	S	EUR 3 MESES	0,27	0,98	360	17	4	9.000	0	0	9.000					
ES0338147020	SERIE C	S	EUR 3 MESES	0,60	1,31	360	17	15	23.800	0	0	23.800					
Total								9228	174	9085	413.077	9095	0	9105	0	9115	413.077

(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 (EURIBOR un año, EURIBOR 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 impagados a la fecha de la declaración

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.2

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA UCI 12**

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**

Estados agregados: **No**

Periodo: **2º Semestre**

Ejercicio: **2009**

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

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

CUADRO C			Situación actual 31/12/2009				Situación cierre anual anterior 31/12/2008			
			Amortización principal		Intereses		Amortización principal		Intereses	
Serie (1)	Denominación serie	Fecha final (2)	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)
		7290	7300	7310	7320	7330	7340	7350	7360	7370
ES0338147004	SERIE A	15-06-2042	4	4	4	4				
ES0338147012	SERIE B	15-06-2042	4	4	4	4				
ES0338147020	SERIE C	15-06-2042	4	4	4	4				
Total			7305	12 7315	7325	12 7335	7345	0 7355	7365	0 7375

(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) 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

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.2

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA UCI 12**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**
 Estados agregados: **No**
 Período: **2º Semestre**
 Ejercicio: **2009**
 Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

CUADRO D

Serie (1)	Denominación serie	Calificación				
		Fecha último cambio de calificación crediticia	Agencia de calificación crediticia (2)	Situación actual	Situación anual cierre anterior	Situación inicial
		3310	3330	3350	3360	3370
ES0338147004	SERIE A		SYP	AAA	.	AAA
ES0338147012	SERIE B		SYP	A	.	A
ES0338147020	SERIE C		SYP	BBB	.	BBB

(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 serie - MDY para Moody's; SYP para Standard & Poors; FCH para Fitch -

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.3

Denominación del Fondo: FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA UCI 12 Denominación del compartimento: Denominación de la gestora: SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A. Estados agregados: No Periodo: 2º Semestre Ejercicio: 2009

INFORMACIÓN SOBRE MEJORAS CREDITICIAS <i>(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)</i>		Situación actual 31/12/2009			Situación cierre anual anterior 31/12/2008
---	--	--	--	--	---

1. Importe del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	0010	10.350	1010		
2. Porcentaje que representa el Fondo de Reserva, u otras mejoras equivalentes, sobre el total de activos titulizados	0020	2,48	1020		
3. Exceso de spread (%) (1)	0040	2,66	1040		
4. Permuta financiera de intereses (S/N)	0050	No	1050		No
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		
8. Subordinación de series (S/N)	0110	Si	1110		No
9. Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total de bonos (3)	0120	92,06	1120		
10. Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales	0150	0	1150		
11. Porcentaje que representa el aval sobre el total de los pasivos emitidos	0160	0,00	1160		
12. Importe máximo de riesgo cubierto por derivados de crédito u otras garantías financieras adquiridas	0170	0	1170		
13. Otros (S/N) (4)	0180	No	1180		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		NIF	*		Denominación
Contraparte del Fondo de Reserva u otras mejores equivalentes (5)	0200		1210		SANTANDER - UCB
Permutas financieras de tipos de interés	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

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.4

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA UCI 12**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**
 Estados agregados: **No**
 Período: **2º Semestre**
 Ejercicio: **2009**

CIRCUNSTANCIAS ESPECÍFICAS ESTABLECIDAS CONTRACTUALMENTE EN EL FONDO

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

Concepto (1)	Meses impago		Días impago		Importe impagado acumulado				Ratio (2)			Ref. Folleto
	0010		0030		Situación actual	Periodo anterior	Situación actual	Periodo anterior	Última Fecha Pago			
1. Activos Morosos por impagos con antigüedad igual o superior a					0100	0200	0300	0400	1120			
2. Activos Morosos por otras razones					0110	0210	0310	0410	1130			
Total Morosos					0120	0220	0320	0420	1140		1280	
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	0050		0060		0130	0230	0330	0430	1050			
4. Activos Fallidos por otras razones					0140	0240	0340	0440	1160			
Total Fallidos					0150	0250	0350	0450	1200		1290	

(1) En caso de existir definiciones adicionales a las recogidas en la presente tabla (moros 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) Los 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

Otros ratios relevantes	Ratio (2)				Ref. Folleto
	Situación actual	periodo anterior	Última Fecha Pago		
.	0160	0260	0360	0460	
.	0170	0270	0370	0470	
.	0180	0280	0380	0480	
.	0190	0290	0390	0490	

TRIGGERS (3)	Límite	% Actual	Última Fecha		Ref. Folleto
			Pago		
Amortización secuencial: series (4)	0500	0520	0540		0560
..					
Diferimiento/postergamiento intereses: series (5)	0506	0526	0546		0566
..					
No Reducción del Fondo de Reserva (6)	0512	0532	0552	0572	
OTROS TRIGGERS (3)	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 en la última fecha de pago y la referencia al epígrafe del folleto donde está definido

(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 al 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

--

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.5

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA UCI 12**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**
 Estados agregados: **No**
 Período: **2º Semestre**
 Ejercicio: **2009**

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

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

CUADRO A Distribución geográfica de activos titulizados	Situación actual 31/12/2009				Situación cierre anual anterior 31/12/2008				Situación inicial 30/05/2005			
	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)			Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)			Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)		
Andalucía	0400	1.122	0426	98.700	0452	1.179	0478	106.828	0504	2.122	0530	219.229
Aragón	0401	44	0427	3.931	0453	45	0479	4.279	0505	91	0531	9.461
Asturias	0402	185	0428	15.161	0454	196	0480	16.275	0506	301	0532	26.494
Baleares	0403	152	0429	17.935	0455	158	0481	19.333	0507	296	0533	40.771
Canarias	0404	382	0430	33.480	0456	398	0482	35.228	0508	717	0534	72.450
Cantabria	0405	48	0431	4.798	0457	49	0483	4.962	0509	85	0535	9.771
Castilla-León	0406	91	0432	7.352	0458	96	0484	8.060	0510	174	0536	16.358
Castilla La Mancha	0407	199	0433	19.408	0459	214	0485	21.468	0511	400	0537	48.599
Cataluña	0408	545	0434	59.613	0460	573	0486	64.391	0512	1.024	0538	136.754
Ceuta	0409	0	0435	0	0461	0	0487	0	0513	0	0539	0
Extremadura	0410	73	0436	4.021	0462	75	0488	4.221	0514	134	0540	8.826
Galicia	0411	209	0437	16.581	0463	222	0489	18.255	0515	362	0541	32.963
Madrid	0412	737	0438	93.574	0464	780	0490	100.511	0516	1.280	0542	183.355
Meilla	0413	0	0439	0	0465	0	0491	0	0517	0	0543	0
Murcia	0414	45	0440	3.836	0466	46	0492	3.912	0518	75	0544	7.534
Navarra	0415	18	0441	2.144	0467	20	0493	2.303	0519	30	0545	3.963
La Rioja	0416	14	0442	1.114	0468	14	0494	1.122	0520	21	0546	2.239
Comunidad Valenciana	0417	330	0443	28.036	0469	346	0495	29.889	0521	645	0547	65.032
País Vasco	0418	68	0444	7.810	0470	75	0496	8.766	0522	129	0548	16.201
Total España	0419	4.262	0445	417.494	0471	4.486	0497	449.803	0523	7.886	0549	900.000
Otros países Unión europea	0420	0	0446	0	0472	0	0498	0	0524	0	0550	0
Resto	0422	0	0448	0	0474	0	0500	0	0526	0	0552	0
Total general	0425	4.262	0450	417.494	0475	4.486	0501	449.803	0527	7.886	0553	900.000

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

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.5

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA UCI 12**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**
 Estados agregados: **No**
 Período: **2º Semestre**
 Ejercicio: **2009**

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

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

CUADRO B

Divisa/Activos titulizados	Situación actual 31/12/2009						Situación cierre anual anterior 31/12/2008						Situación inicial 30/05/2005					
	Nº de activos vivos		Importe pendiente en Divisa (1)		Importe pendiente en euros (1)		Nº de activos vivos		Importe pendiente en Divisa (1)		Importe pendiente en euros (1)		Nº de activos vivos		Importe pendiente en Divisa (1)		Importe pendiente en euros (1)	
Euro - EUR	0571	4.262	0577	417.494	0583	417.494	0600	4.486	0606	449.803	0611	449.803	0620	7.886	0626	900.000	0631	900.000
EEUU Dólar - USD	0572		0578		0584		0601		0607		0612		0621		0627		0632	
Japón Yen - JPY	0573		0579		0585		0602		0608		0613		0622		0628		0633	
Reino Unido Libra - GBP	0574		0580		0586		0603		0609		0614		0623		0629		0634	
Otras	0575				0587		0604				0615		0624				0635	
Total	0576	4.262			0588	417.494	0605	4.486			0616	449.803	0625	7.886			0636	900.000

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

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.5

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA UCI 12**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**
 Estados agregados: **No**
 Período: **2º Semestre**
 Ejercicio: **2009**

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

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

CUADRO C Importe pendiente activos titulizados / Valor garantía (1)	Situación actual 31/12/2009				Situación cierre anual anterior 31/12/2008				Situación inicial 30/05/2005			
	Nº de activos vivos		Importe pendiente		Nº de activos vivos		Importe pendiente		Nº de activos vivos		Importe pendiente	
0% - 40%	1100	1.216	1110	76.988	1120	1.205	1130	77.794	1140	1.376	1150	90.606
40% - 60%	1101	1.159	1111	135.028	1121	1.221	1131	143.480	1141	2.057	1151	253.622
60% - 80%	1102	1.882	1112	204.724	1122	2.060	1132	228.528	1142	4.453	1152	555.772
80% - 100%	1103	5	1113	754	1123	0	1133	0	1143	0	1153	0
100% - 120%	1104	0	1114	0	1124	0	1134	0	1144	0	1154	0
120% - 140%	1105	0	1115	0	1125	0	1135	0	1145	0	1155	0
140% - 160%	1106	0	1116	0	1126	0	1136	0	1146	0	1156	0
superior al 160%	1107	0	1117	0	1127	0	1137	0	1147	0	1157	0
Total	1108	4.262	1118	417.494	1128	4.486	1138	449.802	1148	7.886	1158	900.000
Media ponderada (%)			1119	128,84			1139	19.076,60			1159	4.403,33

(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

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.5

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA UCI 12**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**
 Estados agregados: **No**
 Período: **2º Semestre**
 Ejercicio: **2009**

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

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

CUADRO D

Rendimiento índice del periodo	Número de activos		Importe Pendiente		Margen ponderado s/ índice de referencia		Tipo de interés medio ponderado (2)	
	vivos		1410		1420		1430	
Índice de referencia (1)	1400		1410		1420		1430	
Euribor 1 año	1.130		97.414		0,88		0,00	
Euribor 6 meses	7		424		1,05		0,00	
IRPH	116		7.288		0,32		0,00	
Mibor 1 año índice del mes	50		1.056		1,23		0,00	
Fijo 6 Mibor 1 año índice del mes	1		7		0,00		3,00	
Mibor meses tercer miercoles	1		6		1,25		0,00	
Fijo Mibor 6 meses	1		22		0,00		2,00	
Mibor 6 meses	7		73		1,61		0,00	
IRPC	2.946		310.952		0,34		0,00	
Deuda pública entre 2 y 6 años	3		252		0,57		0,00	
Total	1405	4.262	1415	417.494	1425	0,90	1435	1,00

(1) La gestora deberá cumplimentar el índice de referencia que corresponda en cada caso (EURIBOR un año, LIBRO, etc.)

(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 "tipo de interés medio ponderado"

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.5

Denominación del Fondo: FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA UCI 12
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.
 Estados agregados: No
 Periodo: 2º Semestre
 Ejercicio: 2009

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

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

CUADRO E Tipo de interés nominal	Situación actual 31/12/2009				Situación cierre anual anterior 31/12/2008				Situación inicial 30/05/2005			
	Nº de activos vivos		Importe pendiente		Nº de activos vivos		Importe pendiente		Nº de activos vivos		Importe pendiente	
Inferior al 1%	1500	0	1521	0	1542	0	1563	0	1584	0	1605	0
1% - 1,49%	1501	0	1522	0	1543	0	1564	0	1585	0	1606	0
1,5% - 1,99%	1502	120	1523	11.522	1544	0	1565	0	1586	0	1607	0
2% - 2,49%	1503	442	1524	40.182	1545	0	1566	0	1587	1	1608	126
2,5% - 2,99%	1504	410	1525	33.166	1546	0	1567	0	1588	266	1609	35.164
3% - 3,49%	1505	765	1526	79.190	1547	3	1568	266	1589	1.057	1610	124.072
3,5% - 3,99%	1506	1.517	1527	157.147	1548	1	1569	99	1590	3.243	1611	367.712
4% - 4,49%	1507	642	1528	63.624	1549	9	1570	934	1591	1.442	1612	169.807
4,5% - 4,99%	1508	230	1529	20.091	1550	23	1571	2.684	1592	1.557	1613	168.261
5% - 5,49%	1509	40	1530	3.879	1551	295	1572	32.073	1593	168	1614	18.760
5,5% - 5,99%	1510	44	1531	4.550	1552	1.205	1573	118.097	1594	142	1615	14.900
6% - 6,49%	1511	30	1532	1.902	1553	1.459	1574	147.804	1595	5	1616	727
6,5% - 6,99%	1512	17	1533	1.599	1554	1.270	1575	125.977	1596	2	1617	313
7% - 7,49%	1513	3	1534	387	1555	204	1576	20.074	1597	0	1618	0
7,5% - 7,99%	1514	2	1535	255	1556	17	1577	1.795	1598	1	1619	103
8% - 8,49%	1515	0	1536	0	1557	0	1578	0	1599	0	1620	0
8,5% - 8,99%	1516	0	1537	0	1558	0	1579	0	1600	0	1621	0
9% - 9,49%	1517	0	1538	0	1559	0	1580	0	1601	0	1622	0
9,5% - 9,99%	1518	0	1539	0	1560	0	1581	0	1602	1	1623	37
Superior al 10%	1519	0	1540	0	1561	0	1582	0	1603	1	1624	18
Total	1520	4.262	1541	417.494	1562	4.486	1583	449.803	1604	7.886	1625	900.000
Tipo de interés medio ponderado (%)			9542	4,00			9584	6,00			1626	4,00

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.5

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA UCI 12**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**
 Estados agregados: **No**
 Período: **2º Semestre**
 Ejercicio: **2009**

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

CUADRO F

Concentración	Situación actual 31/12/2009			Situación cierre anual anterior 31/12/2008			Situación inicial 30/05/2005		
	Porcentaje		CNAE (2)	Porcentaje		CNAE (2)	Porcentaje		CNAE (2)
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	2000	0,77		2030	0,73		2060	0,39	
Sector: (1)	2010	0,08		2040	0,07		2070	0,03	
		2020			2050			2080	

(1) Indíquese denominación del sector con mayor concentración

(2) Incluir código CNAE con dos niveles de agregación

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.5

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA UCI 12**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**
 Estados agregados: **No**
 Período: **2º Semestre**
 Ejercicio: **2009**

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

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

CUADRO G

Divisa/Pasivos emitidos por el fondo	Situación actual 31/12/2009						Situación inicial 30/05/2005					
	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	9.000	3060	413.077	3110	413.077	3170	9.000	3230	900.000	3250	900.000
EEUU Dólar - USDR	3010		3070		3120		3180		3240		3260	
Japón Yen - JPY	3020		3080		3130		3190		3250		3270	
Reino Unido Libra - GBP	3030		3090		3140		3200		3260		3280	
Otras	3040				3150		3210				3290	
Total	3050	9.000			3160	413.077	3220	9.000			3300	900.000

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.06

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA UCI 12**
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**
Estados agregados: **No**
Periodo: **2º Semestre**
Ejercicio: **2009**

NOTAS EXPLICATIVAS

Contiene
Información adicional
en fichero adjunto

INFORME DE AUDITOR