

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS UCI 18



Juan Manuel García Abarquero
Analista
Santander de Titulización, S.G.F.T.
Ciudad Grupo Santander
Ed. Encinar 28660 Boadilla del Monte (Madrid)
jumgarcia@gruposantander.com
Tel.: +34 91 289 38 47



DENOMINACION DEL FONDO:

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA: UCI 18

INFORMACION

CORRESPONDIENTE AL:

TRIMESTRE/SEMESTRE

16 09 2008 - 16 12 2008

AÑO:

2008

Personas que asumen la responsabilidad de esta información y cargos que ocupan:	Firma:
Ignacio Ortega Gavara-Director General	

I. DATOS GENERALES SOBRE EL FONDO

Fecha de Constitución del Fondo	27 de febrero de 2008	Agencia de Pago de Bonos	BANCO SANTANDER	
Fecha de Desembolso BT'S	29 de febrero de 2008	Negociación Mercado	AIAF	
Fecha Final Amortización Bonos	16 de diciembre de 2050	Agencias de Calificación	S&P	
Sociedad Gestora	Santander de Titulización	Calificación	Inicial	Actual
Originador Derechos Crédito	Unión de Créditos Inmobiliarios	Serie A	AAA	AAA
		Serie B	A	A
		Serie C	BBB	BBB
		Serie D	CCC-	CCC-

II. VALORES EMITIDOS POR EL FONDO: BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA

SERIES PRELACIÓN CÓDIGO ISIN	Nº BONOS	NOMINAL EN CIRCULACION			
			INICIAL	ACTUAL	%Act/In
Serie A ES0337986006	16.405	Nominal Unitario	100.000,00	94.668,54	94,67%
		Nominal Total	1.640.500.000,00	1.553.037.398,70	
Serie B ES0337986014	383	Nominal Unitario	100.000,00	100.000,00	100,00%
		Nominal Total	38.300.000,00	38.300.000,00	
Serie C ES0337986030	212	Nominal Unitario	100.000,00	100.000,00	100,00%
		Nominal Total	21.200.000,00	21.200.000,00	
Serie D ES0337986022	230	Nominal Unitario	100.000,00	100.000,00	100,00%
		Nominal Total	23.000.000,00	23.000.000,00	

AMORTIZACION E INTERESES BONOS					
Actual			Próximo		
Fecha Amortización Periodo Actual 16 de diciembre de 2008			Fecha Próximo Cupón 16 de marzo de 2009		
	Amortización de los Bonos	Intereses Brutos Bonos	Tipo de Interés	Importe Bruto Próximo Cupón	Importe Neto Próximo Cupón
Amortización Serie A	964,29	1.275,90	3,602%	852,49	699,04
Amortización Serie B	0,00	1.404,94	3,882%	970,50	795,81
Amortización Serie C	0,00	1.556,61	4,482%	1.120,50	918,81
Amortización Serie D	0,00	1.758,83	5,282%	1.320,50	1.082,81
Amortización devengada no pagada	0,00				
Amortización Calendario	NO				



DENOMINACION DEL FONDO:

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA: UCI 18

INFORMACION

CORRESPONDIENTE AL:

TRIMESTRE/SEMESTRE

16 09 2008 - 16 12 2008

AÑO:

2008

III. VALORES ADQUIRIDOS POR EL FONDO: DERECHOS DE CRÉDITO

(Derechos de Crédito)

DERECHOS DE CRÉDITO	A LA EMISIÓN	SITUACION ACTUAL
Número de DC's	11.090	8.773
Saldo Pendiente de Amortizar	1.400.000.002,99	1.612.537.318,98
Importes Unitarios DC's Vivas	126.239,86	183.806,83
Tipo de Interés	4,72%	6,33%

TASAS DE AMORTIZACION ANTICIPADA	SITUACION ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	5,12%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	4,96%
Tasa anualizada desde Constitución del Fondo	5,00%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 mes.
Deuda Vencida (Principal+Intereses)	1.563.681,45	1.645.858,12	68.704,40
Deuda Pendiente de vencimiento			1.612.059.147,84
Deuda Total	1.563.681,45	1.645.858,12	1.612.127.852,24

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS UCI 18
INFORME TRIMESTRAL BONOS DE TITULIZACIÓN
 16 de diciembre de 2008

BONOS DE TITULIZACIÓN. PRINCIPAL	
Saldo anterior	1.651.356.576,15 €
Amortizaciones	15.819.177,45 €
Saldo actual	1.635.537.398,70 €
% sobre saldo inicial	94,92%
Amort. devengada no pagada	- €

DATOS	
Fecha de determinación	9-dic-2008
Fecha de Pago de Cupón Actual	16-dic-2008
Fecha de Pago de Cupón Anterior	16-sep-2008
Número de días (Act/360)	91
3 Meses Euribor (%) próx. Fecha de Pago	3,282%
Próxima Fecha de Pago	16-mar-2009

BONOS TITULIZACIÓN. INTERESES	
Intereses pagados BTH's Serie A	20.931.139,50 €
Intereses pagados BTH's Serie B	538.092,02 €
Intereses pagados BTH's Serie C	330.001,32 €
Intereses pagados BTH's Serie D	404.530,90 €
Intereses devengados no pagados	- €

VIDA RESIDUAL (AÑOS)		
	<i>fecha inicial</i> 21-feb-08 <i>TACP 15,00%</i>	<i>fecha actual</i> 16-dic-08 <i>TACP 5,00%</i>
Serie A	5,06	11,33
Serie B	8,44	18,00
Serie C	8,46	18,03
Serie D	8,55	18,14

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS UCI 18
INFORME TRIMESTRAL DEL ACTIVO TITULIZADO
16 de diciembre de 2008

DERECHOS DE CRÉDITO. PRINCIPAL	
Saldo anterior	1.628.356.518,02 €
Amortizaciones	15.819.199,04 €
Saldo actual	1.612.537.318,98 €
Número de préstamos	8.773
Saldo actual Préstamos Hipot.	1.612.537.318,98 €
LTV	64,15%

DERECHOS DE CRÉDITO. INTERESES	
Intereses cobrados en trimestre	23.940.944,22 €
Intereses devengados trimestre	24.275.424,97 €

PRÉSTAMOS EN MOROSIDAD					
MOROSIDAD	HASTA 30 DÍAS ¹	DE 30 A 60 DÍAS	DE 60 A 90 DÍAS	DE 90 A 180 DÍAS	MÁS DE 180 DÍAS
Principal	271.839,37 €	126.542,66 €	51.146,50 €	25.966,51 €	2.676,10 €
Intereses	1.291.842,08 €	682.845,13 €	374.631,28 €	384.726,04 €	66.028,30 €
Saldo de los Préstamos	113.832.188,25 €	62.995.385,47 €	36.025.003,23 €	42.123.476,01 €	9.198.051,74 €
Número de Préstamos	654	344	187	212	61
% sobre saldo DC's	7,06%	3,91%	2,23%	2,61%	0,57%

¹ Se excluye en este informe los vencidos y no pagados con antigüedad entre 1 y 15 días por considerarse morosidad técnica con un gran porcentaje de recobro

Adjudicados	Importe	número
1.- Saldo a 08 09 08	- €	0
2.- Diferencia	- €	0
3.- Saldo a 09 12 08	- €	0

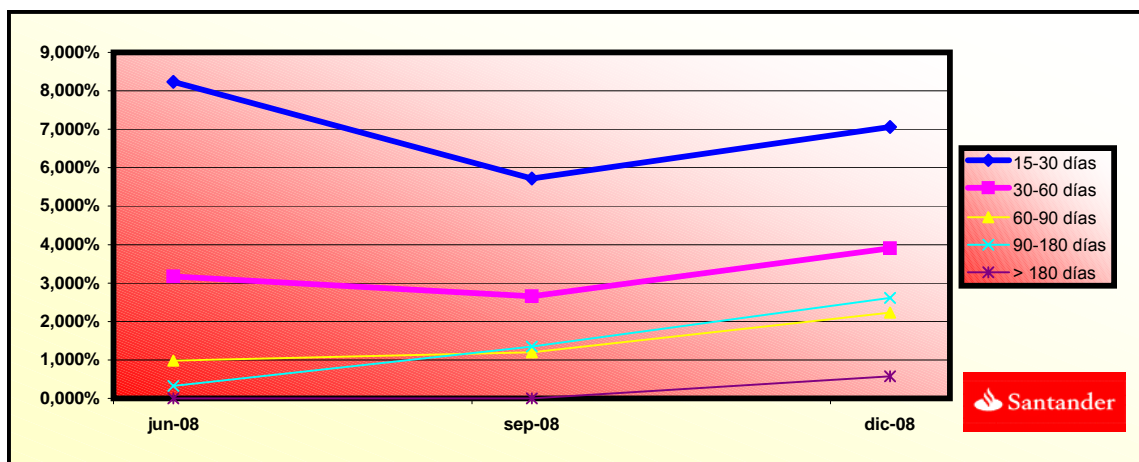
PERDIDA DE LA CARTERA	Importe
1.- Saldo a 08 09 08	- €
2.- Diferencia	- €
3.- Saldo a 09 12 08	- €

Cobro Importes asegurados	Importe	número
1.- Saldo a 10 09 08	- €	0
2.- Diferencia	- €	0
3.- Saldo a 10 12 08	- €	0

WRITE-OFF	Importe
1.- Saldo a 08 09 08	- €
2.- Diferencia	- €
3.- Saldo a 09 12 08	- €

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS UCI 18
INFORME TRIMESTRAL DEL ACTIVO TITULIZADO
16 de diciembre de 2008

Fecha	jun-08	sep-08	dic-08
15-30 días	8,235%	5,718%	7,059%
30-60 días	3,171%	2,658%	3,907%
60-90 días	0,981%	1,200%	2,234%
90-180 días	0,328%	1,348%	2,612%
> 180 días	0,000%	0,000%	0,570%



FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS UCI 18

INFORME TRIMESTRAL DEL FLUJO DE CAJA

16 de diciembre de 2008

ORIGEN	40.380.961,00 €
a) PRINCIPAL COBRADO	
Amortización DC's	15.819.199,04 €
b) INTERESES COBRADOS	
Intereses de DC's	23.940.944,22 €
Comisión amortización	60.637,12 €
Intereses de Reinversión	560.180,62 €
Venta adjudicados	- €
Importes asegurados	- €
c) RETENCIÓN IRPF	0,00

ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA	23.000.000,00 €
a) FONDO DE RESERVA	
1. Saldo anterior	23.000.000,00 €
2. Utilizado en el período	0,00
3. Saldo actual	23.000.000,00 €
b) COMISIONES RETENIDAS	- €

APLICACIÓN	40.380.961,00 €
1 Comisión Gestora, Gastos ordinarios	37.674,00
2 Liquidación SWAP	875.853,37
3 Intereses Bonos Serie A	20.931.139,50
4 Intereses Bonos Serie B	538.092,02
5 Intereses Bonos Serie C	330.001,32
6 Retención Amortización	15.819.177,45
7 Intereses Bonos Serie D	404.530,90
8 Amortización Serie D	0,00
9 Intereses Pto. Subordinado	46.782,25
10 Amortización Pto. Subordinado	265.693,43
11 Comisión fija admón. U.C.I	6.000,00
12 Margen financiero	1.126.016,76
13 Disposición Fondo Reserva	0,00

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS UCI 18
INFORME TRIMESTRAL DE LA MEJORA DE CRÉDITO
16 de diciembre de 2008

MEJORA DE CRÉDITO		
CONCEPTOS	fecha inicial	fecha actual 16-dic-2008
Series Subordinadas	3,50%	3,69%
Fondo de Reserva	23.000.000,00 € (1,35%)	23.000.000,00 (1,43%)

PRÉSTAMO SUBORDINADO		
CONCEPTOS	fecha inicial	fecha actual 16-dic-2008
Saldo Vivo	2.500.000,00 €	2.394.160,59 €
Tipo de interés	6,73%	5,28%

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS UCI 18
INFORME TRIMESTRAL DE LOS TRIGGERS DEL MODELO
16 de diciembre de 2008

TRIGGERS FONDO DE RESERVA	
1. REGLA GENERAL	
1.a) MOROSIDAD DC's > 90 DÍAS < 1,25% SALDO VIVO DC's SI 1.a.1), 1.a.2) y 1.a.3), EL F.R. SERÁ 2,70% SALDO VIVO DE LOS ACTIVOS, CON UN NIVEL MÍNIMO DE 6.800.000€	NO
1.a.1) F.R. ≥ 2,70% SALDO VIVO ACTIVOS	(1,41%) NO
1.a.2) FECHA DE PAGO ≥ 16.06.2011	NO
2. REGLA ESPECIAL	
2.a) MOROSIDAD DC's > 90 DÍAS ENTRE 0,75% Y 1,25% SALDO VIVO DC's F.R. SERÁ EL MENOR DE:	3,18% (NO) 23.000.000,00 €
F.R. INICIAL	23.000.000,00 €
EL MAYOR DE:	
2.a.1) 2,70% SALDO VIVO DC's	43.538.507,61 €
2.a.2) 0,70% SALDO INICAL BONOS A, B y C	11.900.000,00 €
2.b) MOROSIDAD DC's > 90 DÍAS > 1,75% SALDO VIVO DC's F.R. SERÁ EL MAYOR DE:	SÍ 43.538.507,61 €
2.b.1) 2,70% SALDO VIVO DC's	43.538.507,61 €
2.b.2) 0,80% SALDO INICIAL BONOS A, B y C	13.600.000,00 €
3. PARA QUE DISMINUYA EL F.R., TANTO PARA 1 COMO PARA 2, NO SE DEBE DAR NI 3.a), 3.b) NI 3.c)	
3.a) DEFICIT AMORTIZACIÓN >0	NO
3.b) SALDO VIVO DC's <10% SALDO INICIAL ACTIVOS	NO
3.c) TIMP ¹ DC's < TIMP ¹ SERIES A, B, C y D + 0,20%	NO

¹ TIMP: TIPO DE INTERÉS MEDIO PONDERADO

SÍ SE HAN ALCANZADO ALGUNOS NIVELES DEL TRIGGER DEL FONDO DE RESERVA, POR TANTO EL FONDO DE RESERVA CONTINUARÁ EN EL NIVEL INICIAL.

TRIGGERS BONOS	
1. LAS SERIES A, B, C y D SE AMORTIZAN A PRORRATA SI	
SERIE B: BONOS SERIE B ≥ 4,50% s/BONOS SERIE A, B, y C	2,35%
SERIE C: BONOS SERIE C ≥ 2,50% s/BONOS SERIE A, B, y C	1,30%
2. LAS SERIES A, B, y C SE AMORTIZAN A PRORRATA SI NINGUNO DE LOS SUPUESTOS SE CUMPLE:	
2.1.- DC con MOROSIDAD >90 DÍAS EN FECHA DE DETERMINACIÓN ≥ 2,50% SALDO VIVO ACTIVOS	(3,18%) SÍ
2.2.- DÉFICIT DE AMORTIZACIÓN > 100% BONOS SERIE D	NO
2.3.- FR DISPONIBLE < FR REQUERIDO	NO
2.4.- SALDO VIVO DC NO FALLIDOS < 10% DC INICIALES	NO

NO SE HAN ALCANZADO LOS NIVELES DE LOS TRIGGER, POR TANTO LAS SERIES B, C y D NO SE AMORTIZARÁN

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS UCI 18

CUADRO DE VALORES DE TASACION SOBRE SALDOS VIVOS

16 de diciembre de 2008

LISTADO ESTADÍSTICO DE VALORES DE TASACIÓN SOBRE SALDOS VIVOS					
Intervalo (%)		SALDO VIVO (MILES)	%	Nº PRESTAMOS	%
0,00%	10,00%	1.152,93	0,07%	103	1,27%
10,01%	20,00%	15.154,77	0,94%	386	4,75%
20,01%	30,00%	39.895,66	2,47%	658	8,10%
30,01%	40,00%	108.855,29	6,75%	612	7,53%
40,01%	50,00%	175.188,21	10,86%	737	9,07%
50,01%	60,00%	275.012,66	17,05%	821	10,10%
60,01%	70,00%	348.934,98	21,64%	939	11,55%
70,01%	80,00%	445.860,61	27,65%	3.501	43,07%
80,01%	90,00%	196.182,93	12,17%	354	4,36%
90,01%	100,00%	6.299,23	0,39%	17	0,21%
resto de préstamos		48,98	0,00%		0,00%
		1.612.537.318,98	100,00%	8.128	100,00%

Máximo: 91,16%
Mínimo: 0,29%
Medio: 64,15%

UCI 18 FTA

Serie A	1.640.500.000 € EURIBOR 3M + 0,32%
Serie B	38.300.000 € EURIBOR 3M + 0,60%
Serie C	21.200.000 € EURIBOR 3M + 1,20%
Serie D	23.000.000 € EURIBOR 3M + 2,00%

1.700.000.000,00

Tasa mensual actual anualizada:	5,12%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	4,96%
Tasa anualizada desde Constitución del Fondo	5,00%
TASA MENSUAL	0,43%

Date	Outstanding	Real outstanding	Vector de Prepago tacp	Remaining at the end of the month	Average Single Monthly Mortality	CPR	Monthly Single Monthly Mortality	CPR	Outstanding after payment	Principal disponible para la amortización	
								4,96%			
0	21-02-08	1.700.000.358,58	100,00%	100,00%					1.700.000.000,00	1.700.000.000,00	
1	09-03-08	1.699.534.202,79	1.692.359.441,80	99,57%	99,58%	0,42%	4,95%	0,42%	4,95%	1.692.281.586,59	0,00
2	09-04-08	1.697.729.238,59	1.678.364.447,50	99,15%	98,86%	0,57%	6,65%	0,72%	8,32%	1.683.270.328,31	16.729.671,69
3	09-05-08	1.695.916.152,05	1.666.419.627,18	98,73%	98,26%	0,58%	6,78%	0,61%	7,03%	1.674.297.142,92	0,00
4	09-06-08	1.694.094.906,63	1.652.143.016,79	98,30%	97,52%	0,62%	7,25%	0,75%	8,64%	1.665.361.867,89	0,00
5	09-07-08	1.692.265.465,60	1.639.840.406,75	97,88%	96,90%	0,63%	7,27%	0,64%	7,39%	1.656.464.341,34	26.805.986,97
6	09-08-08	1.690.427.792,08	1.631.473.101,44	97,47%	96,51%	0,59%	6,85%	0,40%	4,72%	1.647.604.402,11	0,00
7	09-09-08	1.688.581.849,03	1.628.207.882,97	97,05%	96,42%	0,52%	6,05%	0,09%	1,09%	1.638.781.889,71	0,00
8	09-10-08	1.686.727.599,25	1.622.211.056,99	96,64%	96,18%	0,49%	5,68%	0,26%	3,06%	1.629.996.644,36	17.607.757,75
9	09-11-08	1.684.865.005,33	1.615.728.933,78	96,22%	95,90%	0,46%	5,43%	0,29%	3,42%	1.621.248.506,93	0,00
10	09-12-08	1.682.994.029,74	1.612.537.318,98	95,81%	95,81%	0,43%	5,00%	0,09%	1,03%	1.612.537.318,98	0,00