

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: **2010**

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: 2010

BALANCE (miles de euros)		Periodo Actual 31/12/2010		Periodo Anterior 31/12/2009
---------------------------------	--	-------------------------------------	--	---------------------------------------

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

A) ACTIVO NO CORRIENTE	0008	328.566	1008	350.949
-------------------------------	------	---------	------	---------

I. Activos financieros a largo plazo	0010	328.566	1010	350.949
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	328.566	1200	350.949
2.1 Participaciones hipotecarias	0201	296.905	1201	309.736
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	32.229	1220	41.242
2.21 Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	0221	-568	1221	-29
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: 2010

BALANCE (miles de euros)		Periodo Actual 31/12/2010		Periodo Anterior 31/12/2009
B) ACTIVO CORRIENTE	0270	74.724	1270	80.379
IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta	0280	4.505	1280	664
V. Activos financieros a corto plazo	0290	58.323	1290	68.351
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	58.317	1400	68.351
3.1 Participaciones hipotecarias	0401	56.978	1401	67.227
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	1.339	1422	1.124
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	6	1440	
5.1 Garantías financieras	0441		1441	
5.2 Otros	0442	6	1442	
VI. Ajustes por periodificaciones	0450		1450	7
1. Comisiones	0451		1451	
2. Otros	0452		1452	7
VII. Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	0460	11.896	1460	11.357
1. Tesorería	0461	11.896	1461	11.357
2. Otros activos líquidos equivalentes	0462		1462	
TOTAL ACTIVO	0500	403.290	1500	431.328

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: 2010				
BALANCE (miles de euros)		Periodo Actual		Periodo Anterior
		31/12/2010		31/12/2009
PASIVO				
A) PASIVO NO CORRIENTE	0650	333.858	1650	356.200
I. Provisiones a largo plazo	0660		1660	
II. Pasivos financieros a largo plazo	0700	333.858	1700	356.200
1. Obligaciones y otros valores negociables	0710	323.508	1710	345.850
1.1 Series no subordinadas	0711	290.708	1711	313.050
1.2 Series subordinadas	0712	32.800	1712	32.800
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	10.350
2.1 Préstamo subordinado	0721	10.350	1721	10.350
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	69.432	1760	75.128
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	57.211	1800	67.415
1. Acreedores y otras cuentas a pagar	0810	8	1810	8
2. Obligaciones y otros valores negociables	0820	57.195	1820	67.401
2.1 Series no subordinadas	0821	56.978	1821	67.227
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	217	1824	174
2.5 Ajustes por operaciones de cobertura	0825		1825	
3. Deudas con entidades de crédito	0830	8	1830	6
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	8	1835	6
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	12.221	1900	7.713
1. Comisiones	0910	12.188	1910	7.625
1.1 Comisión sociedad gestora	0911	5	1911	4

1.2 Comisión administrador	0912	7	1912	1
1.3 Comisión agente financiero/pagos	0913		1913	
1.4 Comisión variable - resultados realizados	0914	12.176	1914	7.635
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		1917	-15
1.8 Otras comisiones	0918		1918	
2. Otros	0920	33	1920	88
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	403.290	2000	431.328

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: **2010**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (miles de euros)		P. Corriente Actual 2º semestre		P. Corriente Anterior 2º semestre		Acumulado Actual 31/12/2010		Acumulado Anterior 31/12/2009
1. Intereses y rendimientos asimilados	0100	7.038	1100	9.303	2100	13.023	3100	22.046
1.1 Valores representativos de deuda	0110		1110		2110		3110	
1.2 Derechos de crédito	0120	6.977	1120	9.221	2120	12.911	3120	21.774
1.3 Otros activos financieros	0130	61	1130	82	2130	112	3130	272
2. Intereses y cargas asimiladas	0200	-2.084	1200	-2.603	2200	-3.915	3200	-8.308
2.1 Obligaciones y otros valores negociables	0210	-2.011	1210	-2.522	2210	-3.778	3210	-8.079
2.2 Deudas con entidades de crédito	0220	-73	1220	-81	2220	-137	3220	-229
2.3 Otros pasivos financieros	0230		1230		2230		3230	
MARGEN DE INTERESES	0250	4.954	1250	6.700	2250	9.108	3250	13.738
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	-4.491	1600	-6.522	2600	-8.883	3600	-13.655
6.1 Servicios exteriores	0610	-220	1610	-13	2610	-224	3610	-159
6.1.1 Servicios de profesionales independientes	0611	-2	1611	-3	2611	-6	3611	-6
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	-218	1614	-10	2614	-218	3614	-153
6.2 Tributos	0620		1620		2620		3620	
6.3 Otros gastos de gestión corrientes	0630	-4.271	1630	-6.509	2630	-8.659	3630	-13.496
6.3.1 Comisión de sociedad gestora	0631	-44	1631	-48	2631	-90	3631	-98
6.3.2 Comisión administrador	0632	-12	1632	-12	2632	-24	3632	-24
6.3.3 Comisión del agente financiero/pagos	0633		1633		2633		3633	
6.3.4 Comisión variable - resultados realizados	0634	-4.215	1634	-6.449	2634	-8.545	3634	-13.374
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	-668	1700	-162	2700	-673	3700	-29
7.1 Deterioro neto de valores representativos de deuda (-)	0710		1710		2710		3710	
7.2 Deterioro neto de derechos de crédito (-)	0720	-668	1720	-162	2720	-673	3720	-29
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	205	1800	-16	2800	342	3800	-69
10. Repercusión de pérdidas (ganancias)	0850		1850		2850	106	3850	15
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS	0900	0	1900	0	2900	0	3900	0
11. Impuesto sobre beneficios	0950		1950		2950		3950	
RESULTADO DEL PERIODO	3000	0	4000	0	5000	0	6000	0

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: **2010**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (miles de euros)		Periodo Actual 31/12/2010		Periodo Anterior 31/12/2009
A) FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	8000	5.380	9000	4.240
1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	8100	9.648	9100	14.122
1.1 Intereses cobrados de los activos titulizados	8110	13.407	9110	22.739
1.2 Intereses pagados por valores de titulización	8120	-3.736	9120	-8.673
1.3 Intereses cobrados/pagados netos por operaciones de derivados	8130		9130	
1.4 Intereses cobrados de inversiones financieras	8140	112	9140	298
1.5 Intereses pagados de préstamos y créditos en entidades de crédito	8150	-135	9150	-242
1.6 Otros intereses cobrados/pagados (neto)	8160		9160	
2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo	8200	-3.991	9200	-9.777
2.1 Comisiones pagadas a la sociedad gestora	8210	-90	9210	-98
2.2 Comisiones pagadas por administración de activos titulizados	8220	-19	9220	-24
2.3 Comisiones pagadas al agente financiero	8230		9230	
2.4 Comisiones variables pagadas	8240	-3.882	9240	-9.655
2.5 Otras comisiones	8250		9250	
3. Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo	8300	-277	9300	-105
3.1 Recuperaciones de fallidos y otros activos adquiridos	8310	-206	9310	
3.2 Pagos de provisiones	8320		9320	
3.3 Otros	8330	-71	9330	-105
B) FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSION/FINANCIACION	8350	-4.841	9350	-3.979
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	-4.841	9600	-3.979
6.1 Cobros por amortización de derechos de crédito	8610	26.703	9610	31.113
6.2 Cobros por amortización de otros activos titulizados	8620	1.046	9620	651
6.3 Pagos por amortización de valores de titulización	8630	-32.590	9630	-35.743
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	539	9800	261
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	8900	11.357	9900	11.096
Efectivo o equivalentes al final del periodo	8990	11.896	9990	11.357

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: **2010**

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS <i>(miles de euros)</i>		Periodo Actual 31/12/2010		Periodo Anterior 31/12/2009
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: **2010**
 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 31/12/2010				Situación cierre anual anterior 31/12/2009				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	4.075	0030	386.112	0060	4.262	0090	417.494	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	4.075	0050	386.112	0080	4.262	0110	417.494	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: **2010**
 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 31/12/2010		Situación cierre anual anterior 31/12/2009	
	Código	Importe	Código	Importe
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	0200	-9.993	0210	-6.597
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	0201	-21.389	0211	-25.712
Total importe amortizado acumulado desde el origen del Fondo	0202	-513.888	0212	-481.760
Importe pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo (1)	0203		0213	
Importe pendiente cierre del periodo (2)	0204	386.112	0214	417.494
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo	0205	5,24	0215	-5,00

(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

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: 2010
 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	Total					
Hasta 1 mes	0700	263	0710	49	0720	44	0730	93	0740	22.148	0750	22.302
De 1 a 2 meses	0701	78	0711	27	0721	39	0731	66	0741	8.697	0751	8.783
De 2 a 3 meses	0702	33	0712	22	0722	23	0732	45	0742	3.210	0752	3.261
De 3 a 6 meses	0703	32	0713	36	0723	111	0733	147	0743	2.855	0753	3.002
De 6 a 12 meses	0704	53	0714	26	0724	138	0734	164	0744	4.719	0754	4.883
De 12 a 18 meses	0705	47	0715	21	0725	250	0735	271	0745	5.139	0755	5.411
De 18 meses a 2 años	0706	60	0716	114	0726	585	0736	699	0746	6.883	0756	7.583
De 2 a 3 años	0707	47	0717	183	0727	463	0737	646	0747	4.224	0757	4.886
Más de 3 años	0708	14	0718	29	0728	76	0738	105	0748	6.359	0758	6.464
Total	0709	627	0719	507	0729	1.729	0739	2.236	0749	64.234	0759	66.575

(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	263	0780	49	0790	44	0800	93	0810	26.899	0820	27.053	0830	51.757	0840	52,26
De 1 a 2 meses	0771	78	0781	27	0791	39	0801	66	0811	8.697	0821	8.783	0831	16.678	0841	52,66
De 2 a 3 meses	0772	33	0782	22	0792	23	0802	45	0812	3.210	0822	3.261	0832	6.233	0842	52,30
De 3 a 6 meses	0773	32	0783	36	0793	111	0803	147	0813	2.855	0823	3.002	0833	6.725	0843	44,63
De 6 a 12 meses	0774	53	0784	26	0794	138	0804	164	0814	4.719	0824	4.883	0834	8.466	0844	57,68
De 12 a 18 meses	0775	47	0785	21	0795	250	0805	271	0815	5.139	0825	5.411	0835	9.971	0845	54,26
De 18 meses a 2 años	0776	60	0786	114	0796	585	0806	699	0816	6.883	0826	7.583	0836	11.500	0846	65,93
De 2 a 3 años	0777	47	0787	183	0797	463	0807	646	0817	4.224	0827	4.886	0837	7.689	0847	63,54
Más de 3 años	0778	14	0788	29	0798	76	0808	105	0818	1.608	0828	1.713	0838	3.087	0848	55,50
Total	0779	627	0789	507	0799	1.729	0809	2.236	0819	64.234	0829	66.575	0839	122.106	0849	54,52

(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 pignoras, 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: 2010
 Entidades cedentes de los activos titulizados: BANCO SANTANDER, S.A.

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

CUADRO D	Situación actual 31/12/2010								Situación cierre anual anterior 31/12/2009								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	8,34	0868	0,03	0886	0904	38,35	0922	0,00	0940	0,00	0958	58,00	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: **2010**
 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 31/12/2010				Situación cierre anual anterior 31/12/2009				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	20	1310	53	1320	7	1330	24	1340		1350	
Entre 1 y 2 años	1301	20	1311	98	1321	21	1331	143	1341	2	1351	23
Entre 2 y 3 años	1302	19	1312	195	1322	21	1332	186	1342		1352	
Entre 3 y 5 años	1303	58	1313	976	1323	60	1333	1.266	1343	20	1353	297
Entre 5 y 10 años	1304	223	1314	7.774	1324	241	1334	8.753	1344	219	1354	8.602
Superior a 10 años	1305	3.735	1315	377.016	1325	3.912	1335	407.122	1345	7.645	1355	891.078
Total	1306	4.075	1316	386.112	1326	4.262	1336	417.494	1346	7.886	1356	900.000
Vida residual media ponderada (años)	1307	23,00			1327	24,00			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 31/12/2010		Situación cierre anual anterior 31/12/2009		Situación inicial 30/05/2005	
	Años		Años		Años	
Antigüedad media ponderada	0630	5,58	0632	458,00	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: **2010**

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 31/12/2010				Situación cierre anual anterior 31/12/2009				Escenario inicial 30/05/2005			
		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 de los pasivos (1)
Serie (2)	Denominación serie	0001	0002	0003	0004	0005	0006	0007	0008	0009	0070	0080	0090
ES0338147004	B.T.H'S SERIE A	8.672	40	347.686	4,32	8.672	44	380.277	4,46	8.672	100	867.200	4,80
ES0338147012	B.T.H'S SERIE B	90	100	9.000	8,75	90	100	9.000	4,09	90	100	9.000	8,04
ES0338147020	B.T.H'S SERIE C	238	100	23.800	8,75	238	100	23.800	4,09	238	100	23.800	8,04
Total		8006	9.000	8025	380.486	8045	9.000	8065	413.077	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: **2010**

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					
							9990	9991		9993	Principal no vencido		Principal impagado		Intereses impagados		Total pendiente (7)
											9994	9995	9996	9997	9998		
ES0338147004	B.T.H'S SERIE A	NS	E3M	0,15	1,18	360		17	193		347.686					347.686	
ES0338147012	B.T.H'S SERIE B	S	E3M	0,27	1,30	360		17	6		9.000					9.000	
ES0338147020	B.T.H'S SERIE C	S	E3M	0,60	1,63	360		17	18		23.800					23.800	
Total									9228	217	9085	380.486	9095		9105	9115	380.486

(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**
 Período: **2º Semestre**
 Ejercicio: **2010**
 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 31/12/2010				Situación cierre anual anterior 31/12/2009											
			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	B.T.H'S SERIE A	15-12-2042	32.590	519.513	3.321	87.681	486.923	486.923	84.360	84.360								
ES0338147012	B.T.H'S SERIE B	15-12-2042			92	1.550			1.458	1.458								
ES0338147020	B.T.H'S SERIE C	15-12-2042			323	4.540			4.217	4.217								
Total			7305	32.590	7315	519.513	7325	3.736	7335	93.771	7345	486.923	7355	486.923	7365	90.035	7375	90.035

(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: **2010**
 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	B.T.H'S SERIE A		SYP	AAA	AAA	AAA
ES0338147012	B.T.H'S SERIE B		SYP	A	A	A
ES0338147020	B.T.H'S SERIE C		SYP	BBB	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: 2010

INFORMACIÓN SOBRE MEJORAS CREDITICIAS <i>(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)</i>		Situación actual 31/12/2010		Situación cierre anual anterior 31/12/2009
---	--	--	--	---

1. Importe del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	0010	10.350	1010	10.350
2. Porcentaje que representa el Fondo de Reserva, u otras mejoras equivalentes, sobre el total de activos titulizados	0020	2,68	1020	2,48
3. Exceso de spread (%) (1)	0040	1,44	1040	2,66
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	0
8. Subordinación de series (S/N)	0110	Si	1110	Si
9. Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total de bonos (3)	0120	91,38	1120	92,06
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	0	1170	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		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: **2010**

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					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: 2010

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

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

Distribución geográfica de activos titulizados	Situación actual 31/12/2010				Situación cierre anual anterior 31/12/2009				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	1.072	0426	90.473	0452	1.122	0478	98.700	0504	2.122	0530	219.229
Aragón	0401	41	0427	3.524	0453	44	0479	3.931	0505	91	0531	9.461
Asturias	0402	175	0428	13.821	0454	185	0480	15.161	0506	301	0532	26.494
Baleares	0403	150	0429	17.388	0455	152	0481	17.935	0507	296	0533	40.771
Canarias	0404	366	0430	30.853	0456	382	0482	33.480	0508	717	0534	72.450
Cantabria	0405	48	0431	4.672	0457	48	0483	4.798	0509	85	0535	9.771
Castilla-León	0406	83	0432	6.654	0458	91	0484	7.352	0510	174	0536	16.358
Castilla La Mancha	0407	193	0433	18.074	0459	199	0485	19.408	0511	400	0537	48.599
Cataluña	0408	524	0434	55.542	0460	545	0486	59.613	0512	1.024	0538	136.754
Ceuta	0409		0435		0461		0487		0513		0539	
Extremadura	0410	73	0436	3.908	0462	73	0488	4.021	0514	134	0540	8.826
Galicia	0411	196	0437	15.097	0463	209	0489	16.581	0515	362	0541	32.963
Madrid	0412	702	0438	86.611	0464	737	0490	93.574	0516	1.280	0542	183.355
Meilla	0413		0439		0465		0491		0517		0543	
Murcia	0414	42	0440	3.496	0466	45	0492	3.836	0518	75	0544	7.534
Navarra	0415	17	0441	1.990	0467	18	0493	2.144	0519	30	0545	3.963
La Rioja	0416	14	0442	1.097	0468	14	0494	1.114	0520	21	0546	2.239
Comunidad Valenciana	0417	314	0443	25.768	0469	330	0495	28.036	0521	645	0547	65.032
País Vasco	0418	65	0444	7.144	0470	68	0496	7.810	0522	129	0548	16.201
Total España	0419	4.075	0445	386.112	0471	4.262	0497	417.494	0523	7.886	0549	900.000
Otros países Unión europea	0420		0446		0472		0498		0524		0550	
Resto	0422		0448		0474		0500		0526		0552	
Total general	0425	4.075	0450	386.112	0475	4.262	0501	417.494	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: **2010**

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

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

CUADRO B

Divisa/Activos titulados	Situación actual 31/12/2010						Situación cierre anual anterior 31/12/2009						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	4.075	0577	386.112	0583	386.112	0600	4.262	0606	417.494	0611	417.494	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	4.075			0588	386.112	0605	4.262			0616	417.494	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: **2010**

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 31/12/2010				Situación cierre anual anterior 31/12/2009				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	1.242	1110	76.001	1120	1.216	1130	76.988	1140	1.376	1150	90.606
40% - 60%	1101	1.155	1111	131.837	1121	1.159	1131	135.028	1141	2.057	1151	253.622
60% - 80%	1102	1.671	1112	177.262	1122	1.882	1132	204.724	1142	4.453	1152	555.772
80% - 100%	1103	7	1113	1.012	1123	5	1133	754	1143		1153	
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	4.075	1118	386.112	1128	4.262	1138	417.494	1148	7.886	1158	900.000
Media ponderada (%)			1119	56,11			1139	12.884,00			1159	440.333,00

(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

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: **2010**

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	
V: 1 Euribor 1 año	1.081		88.664		0,88			
V: 3 Euribor 6 meses	6		380		1,08			
V: 4 IRPH	105		6.178		0,33			
F: 6 Mibor 1 año índice del mes	1		2		0,00		2,00	
V: 6 Mibor 1 año índice del mes	47		942		1,23			
V: 10 Mibor 3 meses tercer miércoles	1		1		1,25			
V: 11 Mibor 6 meses	6		49		1,69			
F: 11 Mibor 6 meses	1		17		0,00		2,00	
V: 12 IRPC	2.824		289.636		0,34			
V: 13 Deuda pública entre 2 y 6 años	3		243		0,57			
Total	1405	4.075	1415	386.112	1425	0,92	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: 2010

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 31/12/2010				Situación cierre anual anterior 31/12/2009				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	25	1521	2.491	1542		1563		1584		1605	
1% - 1,49%	1501	3	1522	414	1543		1564		1585		1606	
1,5% - 1,99%	1502	235	1523	21.482	1544	120	1565	11.522	1586		1607	
2% - 2,49%	1503	653	1524	53.156	1545	442	1566	40.182	1587	1	1608	126
2,5% - 2,99%	1504	515	1525	46.255	1546	410	1567	33.166	1588	266	1609	35.164
3% - 3,49%	1505	2.003	1526	199.693	1547	765	1568	79.190	1589	1.057	1610	124.072
3,5% - 3,99%	1506	538	1527	52.441	1548	1.517	1569	157.147	1590	3.243	1611	367.712
4% - 4,49%	1507	58	1528	5.253	1549	642	1570	63.624	1591	1.442	1612	169.807
4,5% - 4,99%	1508	18	1529	1.988	1550	230	1571	20.091	1592	1.557	1613	168.261
5% - 5,49%	1509	6	1530	609	1551	40	1572	3.879	1593	168	1614	18.760
5,5% - 5,99%	1510	8	1531	904	1552	44	1573	4.550	1594	142	1615	14.900
6% - 6,49%	1511	5	1532	357	1553	30	1574	1.902	1595	5	1616	727
6,5% - 6,99%	1512	5	1533	669	1554	17	1575	1.599	1596	2	1617	313
7% - 7,49%	1513	2	1534	201	1555	3	1576	387	1597		1618	
7,5% - 7,99%	1514	1	1535	199	1556	2	1577	255	1598	1	1619	103
8% - 8,49%	1515		1536		1557		1578		1599		1620	
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	1	1623	37
Superior al 10%	1519		1540		1561		1582		1603	1	1624	18
Total	1520	4.075	1541	386.112	1562	4.262	1583	417.494	1604	7.886	1625	900.000
Tipo de interés medio ponderado (%)			9542	3,00			9584	4,00			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: **2010**

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

Concentración	Situación actual 31/12/2010			Situación cierre anual anterior 31/12/2009			Situación inicial 30/05/2005		
	Porcentaje		CNAE (2)	Porcentaje		CNAE (2)	Porcentaje		CNAE (2)
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	2000	0,80		2030	77,00		2060	39,00	
Sector: (1)	2010	0,08		2040	8,00		2070	3,00	

(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: **2010**

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 31/12/2010						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	380.486	3110	380.486	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	380.486	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: **2010**

NOTAS EXPLICATIVAS

INFORME DE AUDITOR