

**Dirección General de Mercados
CNMV
Edison 4
28006 Madrid**

Madrid, a 10 de enero de 2014

Asunto: Requerimiento FTH UCI 12 de fecha 10 de diciembre de 2013.

Muy Sr. nuestro:

Contestando a su requerimiento en plazo, se informa de lo siguiente:

Apartado 1.

1.1.- Desglose el tipo de rendimiento máximo y mínimo de la cartera, de acuerdo con el apartado 6 de la norma 29ª de la Circular.

El tipo de interés de la cartera titulizada del Fondo FTH UCI 12 a 31 de diciembre de 2012 es 2,84%.

Los tipos medios, máximos y mínimos de la Nota 4 de la Memoria, se han calculado sobre la base de los tipos medios de cada uno de los 12 meses del año.

Por lo tanto, las razones para que no sean coherentes son:

- Las fechas de extracción son distintas.
- La memoria habla de tipos medios ponderados de la cartera, y el cuadro E lo detalla préstamo a préstamo.

De todos modos, se han detectado errores en el cálculo del tipo de interés medio ponderado, por lo que remitirá de nuevo dentro del cuadro E del S05.5 y de la información financiera intermedia referida a dicha fecha.

Apartado 2.

2.1. Las dotaciones a provisión por deterioro han ascendido durante el ejercicio 2012 a 0,5 millones de euros, mientras que las recuperaciones han ascendido a 0,3 millones de euros.

2.2. Se considera que al cien por cien de la cartera les resulta de aplicación los porcentajes mínimos de cobertura por calendario de morosidad.

2.3. a) Los impagados de principal e intereses producidos durante el ejercicio 2012 ascienden a 2,04 millones de euros.

2.3. b) no tenemos constancia de que se hayan producido renegociaciones de las condiciones de los préstamos, sin rebasar los límites de renegociación establecidos en el apartado "Facultades y actuaciones en relación a procesos de renegociación de los Préstamos" del folleto de emisión.

Apartado 4.

4.1. En el cuadro S05.1 B solo incluimos fallidos que el cedente considera como fallido contable, no están considerados aquellos préstamos fallidos dados de baja de balance por antigüedad de los impagos similar al incluido en los correspondientes Folletos de emisión.

4.2. En el Fondo FTH UCI 12, no existe una reclasificación contable a fallidos por parte del cedente. De tal forma, que durante el ejercicio 2012, 0,00 Euros han sido reclasificados a fallidos por parte de Unión de Créditos Inmobiliarios E.F.C., S.A. (en adelante U.C.I.).

4.3. En el caso de los fondos cuyo cedente es U.C.I., no existe reclasificación a fallidos contablemente por parte del cedente, pero consensuado con U.C.I. y a petición suya, estamos teniendo en cuenta como fallidos para el fondo e informando públicamente, de aquellas pérdidas derivadas de los activos adjudicados, de tal forma, que este dato es el que se ha empleado para el cálculo de las tasas de fallidos del ejercicio 2012 y 2011, y que por primera vez, se ha incluido en las tasas de fallidos de los estados financieros del segundo semestre de 2012.

Pérdidas Netas 31-12-2012: 1.294.762,30

Pérdidas Netas 31-12-2011: 562.215,38

Principal Pendiente 31-12-2012 (casilla 0204 S.05.1.cuadro B): 348.409.000

Principal Pendiente 31-12-2011 (casilla 0204 S.05.1.cuadro B): 365.589.000

Tasa Fallidos a 31-12-2012 (casilla 0868 S.05.1.cuadro D): 0,37

Tasa Fallidos a 31-12-2011 (casilla 0868 S.05.1.cuadro D): 0,15

Apartado 6.

6.1. En los Activos Dudosos informados en el Estado S.01 como en el Estado S.05.1.cuadro C, se incluye la amortización vencida e impagada, los intereses vencidos e impagados y el saldo pendiente de vencimiento de los activos, y concretamente los intereses cuyo devengo contable se ha interrumpido forman parte de los Activos Dudosos del Activo Corriente.

Casilla	Estado (cuadro)	Concepto	Importe
0220	S.01	Activos dudosos (no corriente)	16.486.000
0420	S.01	Activos dudosos(corriente)	7.715.000
Total			24.201.000
0753	S.05.1.cuadro C	Deuda total de 3 a 6 meses	5.899.000
0754	S.05.1.cuadro C	Deuda total de 6 a 9 meses	2.777.000
0755	S.05.1.cuadro C	Deuda total de 9 a 12 meses	2.878.000
0756	S.05.1.cuadro C	Deuda total de 12 meses a 2 años	5.582.000
0758	S.05.1.cuadro C	Deuda total de más de 2 años	7.065.000
Total			24.201.000

Apartado 11.

11.1. Tratamiento contable aplicado a los activos adjudicados.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se registran, en el momento de su reconocimiento inicial por su valor razonable menos los costes de venta, que serán, al menos, del 25% de su valor razonable. Posteriormente, los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran por el menor importe entre su valor en libros, calculado en la fecha de su asignación a esta categoría, y su valor razonable, neto de los costes de venta estimados. A efectos de determinar el valor razonable de activos inmobiliarios localizados en España, se tomarán en consideración los criterios establecidos para determinar el valor de mercado en la OM ECO/805/2003, de 27 de marzo, tomándose el valor de tasación definido en la citada orden. Las pérdidas por deterioro de estos activos, debidas a reducciones de su valor en libros hasta su valor razonable (menos los costes de venta) se reconocen, en su caso, en el epígrafe "Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no corrientes en venta" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Las ganancias de un activo no corriente en venta, por incrementos posteriores del valor razonable (menos los costes de venta) aumentan su valor en libros, y se reconocen en la cuentas de pérdidas y ganancias hasta un importe igual al de las pérdidas por deterioro anteriormente reconocidas. Una vez que el inmueble se adjudica, el cedente envía la información pertinente del mismo. La contabilización se hace por el menor valor, en el momento de adjudicación, entre el valor de mercado y el valor neto contable. A partir de este momento todos los gastos derivados del inmueble se contabilizan en el fondo, aumentando su valor en caso de que sean gastos activables. Se dotan las oportunas provisiones por deterioro del inmueble hasta que se produzcan la venta del mismo.

11.2. Para los activos adjudicados en el periodo 2012, su valor en libros de los derechos de créditos cancelados en la fecha de adjudicación asciende a 2.360 miles de euros, que coincide con el importe por el que se han incorporado dichos activos al balance puesto que es el menor valor entre valor de adjudicación y valor de los derechos de los activos cancelados. La pérdida reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de adjudicación asciende a 313 miles de euros.

11.3. El valor en libros de los inmuebles en la fecha de baja por venta asciende a 1.289 miles de euros. No hay ninguna relación entre el cedente y la contrapartida (adquirente de los activos adjudicados), los precios de los inmuebles se fijan para todos los inmuebles (propiedad de los fondos o propiedad del cedente) de acuerdo a los procedimientos y políticas del cedente. Existe un comité que periódicamente fija y actualiza los precios en función de la situación del inmueble y teniendo en cuenta los estudios de precios medios de mercado en cada zona. El importe de ventas en el periodo ha ascendido a 1.077 miles de euros, ascendiendo las pérdidas por ventas a 211 miles de euros.

11.4. No se han producido durante el año 2012 adjudicaciones a terceros distintos del fondo.

Ana María Molina Mena
Responsable de Administración.
Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.