

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: **2013**

II. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LA INFORMACIÓN PERIÓDICA PREVIAMENTE PUBLICADA

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

MODIFICACIÓN ESTADO S.03

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: 2013

BALANCE (miles de euros)		Periodo Actual 31/12/2013		Periodo Anterior 31/12/2012
---------------------------------	--	-------------------------------------	--	---------------------------------------

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

A) ACTIVO NO CORRIENTE	0008	284.537	1008	294.070
-------------------------------	------	---------	------	---------

I. Activos financieros a largo plazo	0010	284.537	1010	294.070
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	284.537	1200	294.070
2.1 Participaciones hipotecarias	0201	270.232	1201	277.828
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	14.501	1220	16.486
2.21 Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	0221	-196	1221	-244
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: 2013

BALANCE (miles de euros)		Periodo Actual 31/12/2013		Periodo Anterior 31/12/2012
B) ACTIVO CORRIENTE	0270	64.761	1270	70.817
IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta	0280	4.178	1280	4.991
V. Activos financieros a corto plazo	0290	50.168	1290	55.034
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	
2.11 Intereses vencidos e impagados	0330		1330	
3. Derechos de crédito	0400	50.168	1400	55.034
3.1 Participaciones hipotecarias	0401	39.467	1401	46.439
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	9.896	1420	7.715
3.21 Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	0421	-134	1421	-115
3.22 Intereses y gastos devengados no vencidos	0422	869	1422	912
3.23 Ajustes por operaciones de cobertura	0423		1423	
3.24 Intereses vencidos e impagados	0424	70	1424	83
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		1450	
1. Comisiones	0451		1451	
2. Otros	0452		1452	
VII. Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	0460	10.415	1460	10.792
1. Tesorería	0461	10.415	1461	10.792
2. Otros activos líquidos equivalentes	0462		1462	

TOTAL ACTIVO	0500	349.298	1500	364.887
--------------	------	---------	------	---------

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: 2013				

BALANCE (miles de euros)		Periodo Actual 31/12/2013		Periodo Anterior 31/12/2012
PASIVO				
A) PASIVO NO CORRIENTE	0650	295.655	1650	305.563
I. Provisiones a largo plazo	0660		1660	
II. Pasivos financieros a largo plazo	0700	295.655	1700	305.563
1. Obligaciones y otros valores negociables	0710	285.305	1710	295.213
1.1 Series no subordinadas	0711	252.505	1711	262.413
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	
3.3 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0733		1733	
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	53.643	1760	59.324
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	39.538	1800	46.497
1. Acreedores y otras cuentas a pagar	0810		1810	3
2. Obligaciones y otros valores negociables	0820	39.534	1820	46.491
2.1 Series no subordinadas	0821	39.467	1821	46.439
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	67	1824	52
2.5 Ajustes por operaciones de cobertura	0825		1825	
2.6 Intereses vencidos e impagados	0826		1826	
3. Deudas con entidades de crédito	0830	4	1830	3
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	4	1835	3
3.6 Ajustes por operaciones de cobertura	0836		1836	
3.7 Intereses vencidos e impagados	0837		1837	
4. Derivados	0840		1840	
4.1 Derivados de cobertura	0841		1841	
4.2 Derivados de negociación	0842		1842	
4.3 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0843		1843	
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	14.105	1900	12.827
1. Comisiones	0910	14.070	1910	12.793
1.1 Comisión sociedad gestora	0911	3	1911	3
1.2 Comisión administrador	0912	1	1912	1
1.3 Comisión agente financiero/pagos	0913		1913	
1.4 Comisión variable - resultados realizados	0914	14.066	1914	12.789
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	
1.8 Otras comisiones	0918		1918	
2. Otros	0920	35	1920	34
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	349.298	2000	364.887

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: 2013								

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (miles de euros)		P. Corriente Actual 2º semestre		P. Corriente Anterior 2º semestre		Acumulado Actual 31/12/2013		Acumulado Anterior 31/12/2012
1. Intereses y rendimientos asimilados	0100	5.394	1100	5.902	2100	10.866	3100	12.602
1.1 Valores representativos de deuda	0110		1110		2110		3110	
1.2 Derechos de crédito	0120	5.394	1120	5.897	2120	10.866	3120	12.524
1.3 Otros activos financieros	0130		1130	5	2130		3130	78
2. Intereses y cargas asimiladas	0200	-731	1200	-1.127	2200	-1.418	3200	-3.483
2.1 Obligaciones y otros valores negociables	0210	-690	1210	-1.075	2210	-1.338	3210	-3.346
2.2 Deudas con entidades de crédito	0220	-41	1220	-52	2220	-80	3220	-137
2.3 Otros pasivos financieros	0230		1230		2230		3230	
3. Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)	0240		1240		2240		3240	
A) MARGEN DE INTERESES	0250	4.663	1250	4.775	2250	9.448	3250	9.119
4. Resultado de operaciones financieras (neto)	0300		1300		2300		3300	
4.1 Ajustes de valoración en carteras a VR con cambios en PyG	0310		1310		2310		3310	
4.2 Activos financieros disponibles para la venta	0320		1320		2320		3320	
4.3 Otros	0330		1330		2330		3330	
5. Diferencias de cambio (neto)	0400		1400		2400		3400	
6. Otros ingresos de explotación	0500		1500		2500		3500	
7. Otros gastos de explotación	0600	-3.503	1600	-3.436	2600	-7.107	3600	-6.921
7.1 Servicios exteriores	0610	-6	1610	-7	2610	-23	3610	-27
7.1.1 Servicios de profesionales independientes	0611	-4	1611	-3	2611	-7	3611	-6
7.1.2 Servicios bancarios y similares	0612		1612		2612		3612	
7.1.3 Publicidad y propaganda	0613		1613		2613		3613	
7.1.4 Otros servicios	0614	-2	1614	-4	2614	-16	3614	-21
7.2 Tributos	0620		1620		2620		3620	
7.3 Otros gastos de gestión corrientes	0630	-3.497	1630	-3.429	2630	-7.084	3630	-6.894
7.3.1 Comisión de sociedad gestora	0631	-37	1631	-39	2631	-75	3631	-79
7.3.2 Comisión administrador	0632	-12	1632	-12	2632	-24	3632	-24
7.3.3 Comisión del agente financiero/pagos	0633		1633		2633		3633	
7.3.4 Comisión variable - resultados realizados (neto)	0634	-3.215	1634	-3.222	2634	-6.569	3634	-6.411
7.3.5 Comisión variables - resultados no realizados (neto)	0635		1635		2635		3635	
7.3.6 Otras comisiones del cedente	0636		1636		2636		3636	
7.3.7 Otros gastos	0637	-233	1637	-156	2637	-416	3637	-380
8. Deterioro de activos financieros (neto)	0700	-121	1700	48	2700	29	3700	-99
8.1 Deterioro neto de valores representativos de deuda	0710		1710		2710		3710	
8.2 Deterioro neto de derechos de crédito	0720	-121	1720	48	2720	29	3720	-99
8.3 Deterioro neto de derivados	0730		1730		2730		3730	
8.4 Deterioro neto de otros activos financieros	0740		1740		2740		3740	
9. Dotaciones a provisiones (neto)	0750		1750		2750		3750	
10. Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta	0800	-1.039	1800	-495	2800	-2.370	3800	-1.207
11. Repercusión de pérdidas (ganancias)	0850		1850	-892	2850		3850	-892
B) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	0900		1900		2900		3900	
12. Impuesto sobre beneficios	0950		1950		2950		3950	
C) RESULTADO DEL PERIODO	3000		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: 2013

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (miles de euros)		Periodo Actual 31/12/2013		Mismo Periodo año Anterior 31/12/2012
A) FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	8000	4.484	9000	4.505
1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	8100	9.480	9100	11.540
1.1 Intereses cobrados de los activos titulizados	8110	10.882	9110	15.160
1.2 Intereses pagados por valores de titulización	8120	-1.323	9120	-3.566
1.3 Cobros/pagos netos por operaciones de derivados	8130		9130	
1.4 Intereses cobrados de inversiones financieras	8140		9140	89
1.5 Intereses pagados por préstamos y créditos en entidades de crédito	8150	-79	9150	-143
1.6 Otros intereses cobrados/pagados (neto)	8160		9160	
2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo	8200	-5.391	9200	-7.710
2.1 Comisiones pagadas a la sociedad gestora	8210	-75	9210	-80
2.2 Comisiones pagadas por administración de activos titulizados	8220	-24	9220	-24
2.3 Comisiones pagadas al agente financiero	8230		9230	
2.4 Comisiones variables pagadas	8240	-5.292	9240	-7.606
2.5 Otras comisiones	8250		9250	
3. Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo	8300	395	9300	675
3.1 Recuperaciones de fallidos y otros activos adquiridos	8310		9310	
3.2 Pagos de provisiones	8320		9320	
3.3 Cobros procedentes de la enajenación de activos no corrientes mantenidos para la venta	8325	837	9325	1.081
3.4 Otros	8330	-442	9330	-406
B) FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSION/FINANCIACION	8350	-4.861	9350	-4.882
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	-4.861	9600	-4.870
6.1 Cobros por amortización de derechos de crédito	8610	12.018	9610	11.678
6.2 Cobros por amortización de otros activos titulizados	8620		9620	
6.3 Pagos por amortización de valores de titulización	8630	-16.879	9630	-16.548
7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	8700		9700	-12
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	-12
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	-377	9800	-377
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	8900	10.792	9900	11.169
Efectivo o equivalentes al final del periodo	8990	10.415	9990	10.792

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: 2013

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS <i>(miles de euros)</i>	Periodo Actual 31/12/2013	Mismo Periodo año Anterior 31/12/2012
---	------------------------------	---

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: **2013**
 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 31/12/2013				Situación cierre anual anterior 31/12/2012				Situación inicial 30/05/2005			
	Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)	Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)	Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)	Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)	Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)	Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)
Participaciones hipotecarias	0001	3.759	0030	333.997	0060	3.850	0090	348.409	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	3.759	0050	333.997	0080	3.850	0110	348.409	0140	7.886	0170	900.000

(1) Entendido como principal 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**
 Período: **2º Semestre**
 Ejercicio: **2013**
 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 31/12/2013		Situación cierre anual anterior 31/12/2012	
Importe de Principal Fallido desde el cierre anual anterior	0196		0206	
Derechos de crédito dados de baja por dación/adjudicación de bienes desde el cierre anual anterior	0197	-2.265	0207	-5.502
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	0200	-9.428	0210	-6.173
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	0201	-2.719	0211	-5.505
Total importe amortizado acumulado, incluyendo adjudicaciones y otros pagos en especie, desde el origen del Fondo	0202	-566.003	0212	-551.591
Importe de principal pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo (1)	0203		0213	
Principal pendiente cierre del periodo (2)	0204	333.997	0214	348.409
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo (%)	0205	0,81	0215	1,47

(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: **2013**
 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 C

Total Impagados (1)	Nº de activos	Importe impagado							Deuda Total			
		Principal pendiente vencido		Intereses ordinarios (2)		Total		Principal pendiente no vencido				
Hasta 1 mes	0700	183	0710	33	0720	39	0730	72	0740	23.825	0750	23.899
De 1 a 3 meses	0701	54	0711	16	0721		0731	16	0741		0751	16
De 3 a 6 meses	0703	52	0713	48	0723	64	0733	112	0743	5.030	0753	5.142
De 6 a 9 meses	0704	21	0714	42	0724	45	0734	87	0744	2.282	0754	2.369
De 9 a 12 meses	0705	15	0715	33	0725	43	0735	76	0745	1.754	0755	1.830
De 12 meses a 2 años	0706	61	0716	239	0726	304	0736	543	0746	4.682	0756	5.225
Más de 2 años	0708	90	0718	8.303	0728	775	0738	9.078	0748	753	0758	9.831
Total	0709	476	0719	8.714	0729	1.270	0739	9.984	0749	38.326	0759	48.312

(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 3 meses, esto es: superior a 1 mes y menor o igual a 3 meses)

(2) Importe de intereses cuyo devengo, en su caso, se ha interrumpido conforme lo establecido en el apartado 12 de la norma 13ª de la Circular(p.e. De 1 a 3 meses, esto es: superior a 1 mes y menor o igual a 3 meses)

Impagados con garantía real (2)	Nº de activos	Importe impagado							Deuda Total	Valor garantía (3)	Valor Garantía con Tasación > 2 años (4)	% Deuda/v. Tasación						
		Principal pendiente vencido		Intereses ordinarios		Total		Principal pendiente no vencido										
Hasta 1 mes	0772	183	0782	33	0792	39	0802	72	0812	23.825	0822	23.899	0832	3.691	0842	54,29		
De 1 a 3 meses	0773	54	0783	16	0793		0803	16	0813		0823	16	0833	850	0843	53,23		
De 3 a 6 meses	0774	52	0784	48	0794	64	0804	112	0814	5.030	0824	5.142	0834	763	1854	8.041	0844	58,42
De 6 a 9 meses	0775	21	0785	42	0795	45	0805	87	0815	2.282	0825	2.369	0835	565	1855	3.226	0845	62,49
De 9 a 12 meses	0776	15	0786	33	0796	43	0806	76	0816	1.754	0826	1.830	0836	349	1856	2.439	0846	65,63
De 12 meses a 2 años	0777	61	0787	239	0797	304	0807	543	0817	4.682	0827	5.225	0837	1.776	1857	8.880	0847	68,30
Más de 2 años	0778	90	0788	8.303	0798	775	0808	9.078	0818	753	0828	9.831	0838	1.849	1858	12.915	0848	66,58
Total	0779	476	0789	8.714	0799	1.270	0809	9.984	0819	38.326	0829	48.312	0839	9.843			0849	490,83

(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 pignoralas, etc.) si el valor de las mismas se ha considerado en el momento inicial del Fondo

(4) Se incluirá el valor de las garantías que tengan una tasación superior a dos años

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
 Período: 2º Semestre
 Ejercicio: 2013
 Entidades cedentes de los activos titulizados: BANCO SANTANDER, S.A.

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

CUADRO D	Situación actual 31/12/2013						Situación cierre anual anterior 31/12/2012						Escenario inicial					
	Tasa de activos dudosos (A)		Tasa de fallido (contable) (B)		Tasa de recuperación fallidos (D)		Tasa de activos dudosos (A)		Tasa de fallido (contable) (B)		Tasa de recuperación fallidos (D)		Tasa de activos dudosos (A)		Tasa de fallido (contable) (B)		Tasa de recuperación fallidos (D)	
Participaciones hipotecarias	0850	7,30	0868	0,71	0886	0904	6,95	0922	0,37	0940	0958	0,60	0976	0,00	0994			
Certificados de transmisión de hipoteca	0851		0869		0887	0905		0923		0941	0959		0977		0995			
Préstamos hipotecarios	0852		0870		0888	0906		0924		0942	0960		0978		0996			
Cédulas Hipotecarias	0853		0871		0889	0907		0925		0943	0961		0979		0997			
Préstamos a promotores	0854		0872		0890	0908		0926		0944	0962		0980		0998			
Préstamos a PYMES	0855		0873		0891	0909		0927		0945	0963		0981		0999			
Préstamos a empresas	0856		0874		0892	0910		0928		0946	0964		0982		1000			
Préstamos Corporativos	0857		0875		0893	0911		0929		0947	0965		0983		1001			
Cédulas Territoriales	1066		1084		1102	1120		1138		1156	1174		1192		1210			
Bonos de Tesorería	0858		0876		0894	0912		0930		0948	0966		0984		1002			
Deuda subordinada	0859		0877		0895	0913		0931		0949	0967		0985		1003			
Créditos AAPP	0860		0878		0896	0914		0932		0950	0968		0986		1004			
Préstamos Consumo	0861		0879		0897	0915		0933		0951	0969		0987		1005			
Préstamos automoción	0862		0880		0898	0916		0934		0952	0970		0988		1006			
Cuotas arrendamiento financiero	0863		0881		0899	0917		0935		0953	0971		0989		1007			
Cuentas a cobrar	0864		0882		0900	0918		0936		0954	0972		0990		1008			
Derechos de crédito futuros	0865		0883		0901	0919		0937		0955	0973		0991		1009			
Bonos de titulización	0866		0884		0902	0920		0938		0956	0974		0992		1010			
Otros	0867		0885		0903	0921		0939		0957	0975		0993		1011			

(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") y se expresarán en términos porcentuales

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

(B) Determinada por el cociente entre el principal de los activos clasificados como fallidos a la fecha de presentación de la información, y el principal pendiente del total de los activos dados de alta en el balance a la fecha de presentación de la información más el principal de los activos clasificados como fallidos. Se considerará la definición de fallidos recogida en la Circular (no necesariamente coincidentes con la definición de la escritura o folleto, recogidas en el estado 5.4)

(D) Determinada por el cociente entre el importe total de recuperaciones de principal de activos clasificados como fallidos que se hayan producido en los últimos 12 meses desde el cierre del mismo período del año anterior y el importe de principal de activos clasificados como fallidos al cierre del mismo período del año anterior

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: **2013**
 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 31/12/2013				Situación cierre anual anterior 31/12/2012				Situación inicial 30/05/2005			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
Inferior a 1 año	1300	36	1310	170	1320	20	1330	69	1340		1350	
Entre 1 y 2 años	1301	20	1311	119	1321	30	1331	331	1341	2	1351	23
Entre 2 y 3 años	1302	29	1312	378	1322	16	1332	124	1342		1352	
Entre 3 y 5 años	1303	70	1313	1.116	1323	43	1333	570	1343	20	1353	297
Entre 5 y 10 años	1304	219	1314	7.092	1324	195	1334	6.397	1344	219	1354	8.602
Superior a 10 años	1305	3.385	1315	325.122	1325	3.546	1335	340.918	1345	7.645	1355	891.078
Total	1306	3.759	1316	333.997	1326	3.850	1336	348.409	1346	7.886	1356	900.000
Vida residual media ponderada (años)	1307	20,00			1327	21,00			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 31/12/2013		Situación cierre anual anterior 31/12/2012		Situación inicial 30/05/2005	
	Años		Años		Años	
Antigüedad media ponderada	0630	8,58	0632	7,00	0634	1,05

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: **2013**

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 31/12/2013				Situación cierre anual anterior 31/12/2012				Escenario inicial 30/05/2005			
		Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario	Principal pendiente	Vida media de los pasivos (1)	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario	Principal pendiente	Vida media de los pasivos (1)	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario	Principal 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	34	291.973	4,91	8.672	36	308.852	4,79	8.672	100	867.200	4,80
ES0338147012	B.T.H'S SERIE B	90	100	9.000	9,25	90	100	9.000	9,25	90	100	9.000	8,04
ES0338147020	B.T.H'S SERIE C	238	100	23.800	9,25	238	100	23.800	9,25	238	100	23.800	8,04
Total		8006	9.000	8025	324.773	8045	9.000	8065	341.652	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: **2013**

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		Intereses								Principal pendiente		Corrección de valor por repercusión de pérdidas						
		Grado de subordinación (2)	Índice de referencia (3)	Margen (4)	Tipo aplicado	Base de cálculo de intereses	Días Acumulados (5)	Intereses Acumulados (6)	Intereses impagados	Principal no vencido	Principal impagado			Total pendiente				
Serie (1)	Denominación serie	9950	9960	9970	9980	9990	9991	9993	9997	9994	9995	9998	9995					
ES0338147004	B.T.H'S SERIE A	NS	E3M	0,15	0,43	360	16	55		291.973		292.028						
ES0338147012	B.T.H'S SERIE B	S	E3M	0,27	0,55	360	16	2		9.000		9.002						
ES0338147020	B.T.H'S SERIE C	S	E3M	0,60	0,88	360	16	9		23.800		23.809						
Total								9228	66	9105		9085	324.773	9095		9115	324.839	9227

(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

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: **2013**

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 31/12/2013				Situación cierre anual anterior 31/12/2012											
			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	15-06-2042	16.879	575.226	1.086	96.858	16.548	558.347	3.126	95.772								
ES0338147012	B.T.H'S SERIE B	15-06-2042			43	1.835			99	1.792								
ES0338147020	B.T.H'S SERIE C	15-06-2042			194	5.534			341	5.340								
Total			7305	16.879	7315	575.226	7325	1.323	7335	104.227	7345	16.548	7355	558.347	7365	3.566	7375	102.904

(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: **2013**
 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	11-10-2012	SYP	AA-	AA-	AAA
ES0338147012	B.T.H'S SERIE B	11-01-2012	SYP	A-	A-	A
ES0338147020	B.T.H'S SERIE C	11-01-2012	SYP	BB	BB	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; DBRS para Dominion Bond Rating Service -

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: 2013

INFORMACIÓN SOBRE MEJORAS CREDITICIAS <i>(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)</i>		Situación actual 31/12/2013		Situación cierre anual anterior 31/12/2012
---	--	--	--	---

1. Importe del Fondo de Reserva	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	3,10	1020	2,97
3. Exceso de spread (%) (1)	0040	2,92	1040	1,85
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		1090	
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	89,90	1120	90,40
10. Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales	0150		1150	
11. Porcentaje que representa el aval sobre el total de los pasivos emitidos	0160	0,00	1160	0,00
12. Importe máximo de riesgo cubierto por derivados de crédito u otras garantías financieras adquiridas	0170		1170	
13. Otros (S/N) (4)	0180	No	1180	No

(1) Diferencial existente entre los tipos de interés medios ponderados percibidos de la cartera de activos titulizados conforme se establece en el Cuadro 5.5.E 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 mejoras 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: **2013**

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			
					Situación actual		Periodo anterior		Situación actual		Periodo anterior			Última Fecha Pago		
1. Activos Morosos por impagos con antigüedad igual o superior a	0010	3	0030	90	0100	24.397	0200	23.744	0300	7,30	0400	6,96	1120	6,76		
2. Activos Morosos por otras razones					0110	0	0210	0	0310	0,00	0410	0,00	1130	0,00		
Total Morosos					0120	24.397	0220	23.744	0320	7,30	0420	6,96	1140	6,76	1280	Nota de Valores 4.9
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	0050	18	0060		0130	9.652	0230	7.998	0330	2,89	0430	2,34	1050	2,89		
4. Activos Fallidos por otras razones					0140	0	0240	0	0340	0,00	0440	0,00	1160	0,00		
Total Fallidos					0150	9.652	0250	7.998	0350	2,89	0450	2,34	1200	2,89	1290	Modulo Adicional a la Nota de Valores 2.2.2.

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

(2) 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 Pago		Ref. Folleto
Amortización secuencial: series (4)	0500		0520		0540		0560
ES0338147012 SERIE B	2,00		7,30		6,76		Nota de Valores 4.9
ES0338147020 SERIE C	2,00		7,30		6,76		Nota de Valores 4.9
Diferimiento/postergamiento intereses: series (5)	0506		0526		0546		0566
..							
No Reducción del Fondo de Reserva (6)	0512	1,25	0532	7,30	0552	6,76	0572
							Modulo Adicional a la Nota de Valores 3.4
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

EL TRIGGER DE DIFERIMIENTO DE INTERESES SE ADJUNTA EN FICHERO EXCEL. ADEMÁS, EN EL CÁLCULO DEL RATIO DE LOS ACTIVOS MOROSOS DE LA ÚLTIMA FECHA DE PAGO ESTÁ INCLUIDO EL W.O., IMPORTE QUE NO SE INCLUYE EN EL CÁLCULO DEL TRIGGER EN CADA FECHA DE PAGO, SEGÚN DEFINICIÓN DEL FOLLETO INFORMATIVO.
--

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: **2013**

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 31/12/2013				Situación cierre anual anterior 31/12/2012				Situación inicial 30/05/2005			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente (1)		Nº de activos vivos		Principal pendiente (1)		Nº de activos vivos		Principal pendiente (1)	
Andalucía	0400	983	0426	76.914	0452	1.004	0478	80.501	0504	2.122	0530	219.229
Aragón	0401	37	0427	3.021	0453	38	0479	3.141	0505	91	0531	9.461
Asturias	0402	161	0428	11.880	0454	166	0480	12.458	0506	301	0532	26.494
Baleares	0403	143	0429	15.381	0455	145	0481	15.835	0507	296	0533	40.771
Canarias	0404	337	0430	26.440	0456	340	0482	27.417	0508	717	0534	72.450
Cantabria	0405	45	0431	4.218	0457	46	0483	4.245	0509	85	0535	9.771
Castilla-León	0406	80	0432	5.969	0458	80	0484	6.095	0510	174	0536	16.358
Castilla La Mancha	0407	184	0433	16.382	0459	184	0485	16.595	0511	400	0537	48.599
Cataluña	0408	486	0434	48.489	0460	500	0486	50.411	0512	1.024	0538	136.754
Ceuta	0409		0435		0461		0487		0513		0539	
Extremadura	0410	70	0436	3.467	0462	70	0488	3.596	0514	134	0540	8.826
Galicia	0411	183	0437	13.268	0463	187	0489	13.983	0515	362	0541	32.963
Madrid	0412	647	0438	75.248	0464	663	0490	78.584	0516	1.280	0542	183.355
Meilla	0413		0439		0465		0491		0517		0543	
Murcia	0414	34	0440	2.870	0466	39	0492	3.052	0518	75	0544	7.534
Navarra	0415	16	0441	1.663	0467	17	0493	1.813	0519	30	0545	3.963
La Rioja	0416	14	0442	1.018	0468	14	0494	1.024	0520	21	0546	2.239
Comunidad Valenciana	0417	276	0443	21.579	0469	294	0495	23.131	0521	645	0547	65.032
País Vasco	0418	63	0444	6.190	0470	63	0496	6.528	0522	129	0548	16.201
Total España	0419	3.759	0445	333.997	0471	3.850	0497	348.409	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	3.759	0450	333.997	0475	3.850	0501	348.409	0527	7.886	0553	900.000

(1) Entendiendo como principal 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: 2013

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

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

Divisa/Activos titulizados	Situación actual 31/12/2013						Situación cierre anual anterior 31/12/2012						Situación inicial 30/05/2005					
	Nº de activos vivos		Principal pendiente en Divisa (1)		Principal pendiente en euros (1)		Nº de activos vivos		Principal pendiente en Divisa (1)		Principal pendiente en euros (1)		Nº de activos vivos		Principal pendiente en Divisa (1)		Principal pendiente en euros (1)	
Euro - EUR	0571	3.759	0577	333.997	0583	333.997	0600	3.850	0606	348.409	0611	348.409	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	3.759			0588	333.997	0605	3.850			0616	348.409	0625	7.886			0636	900.000

(1) Entendiendo como principal 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: **2013**

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 31/12/2013				Situación cierre anual anterior 31/12/2012				Situación inicial 30/05/2005			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
0% - 40%	1100	1.154	1110	63.732	1120	1.128	1130	61.509	1140	1.376	1150	90.606
40% - 60%	1101	1.324	1111	135.517	1121	1.291	1131	135.733	1141	2.057	1151	253.622
60% - 80%	1102	1.257	1112	131.030	1122	1.405	1132	147.408	1142	4.453	1152	555.772
80% - 100%	1103	24	1113	3.718	1123	26	1133	3.829	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	3.759	1118	333.997	1128	3.850	1138	348.479	1148	7.886	1158	900.000
Media ponderada (%)			1119	49,44			1139	50,43			1159	64,00

(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: **2013**

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		Principal Pendiente		Margen ponderado s/ índice de referencia		Tipo de interés medio ponderado (2)	
	vivos							
Índice de referencia (1)	1400		1410		1420		1430	
EURIBOR 1 AÑO	990		73.974		0,88		1,00	
EURIBOR 6 MESES	5		317		1,11		1,00	
IRPC	2.625		248.514		0,34		4,00	
MIBOR 1 AÑO INDICE 1 MES	35		701		1,24		2,00	
MIBOR 6 MESES	2		16		1,32		2,00	
IRPH	99		10.258		0,11		4,00	
DEUDA PUBLICA ENTRE 2 Y 6 AÑOS	3		217		0,56		4,00	
Total	1405	3.759	1415	333.997	1425	0,47	1435	3,00

(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: 2013

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 31/12/2013				Situación cierre anual anterior 31/12/2012				Situación inicial 30/05/2005			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
Inferior al 1%	1500	74	1521	4.945	1542	4	1563	304	1584		1605	
1% - 1,49%	1501	445	1522	37.293	1543	127	1564	10.728	1585		1606	
1,5% - 1,99%	1502	472	1523	31.113	1544	327	1565	26.116	1586		1607	
2% - 2,49%	1503	122	1524	13.456	1545	357	1566	27.916	1587	1	1608	126
2,5% - 2,99%	1504	30	1525	2.975	1546	192	1567	12.195	1588	266	1609	35.164
3% - 3,49%	1505	191	1526	20.943	1547	122	1568	9.625	1589	1.057	1610	124.072
3,5% - 3,99%	1506	892	1527	83.232	1548	1.539	1569	152.198	1590	3.243	1611	367.712
4% - 4,49%	1507	1.313	1528	120.005	1549	1.043	1570	96.709	1591	1.442	1612	169.807
4,5% - 4,99%	1508	196	1529	18.021	1550	112	1571	10.582	1592	1.557	1613	168.261
5% - 5,49%	1509	23	1530	1.979	1551	23	1572	1.832	1593	168	1614	18.760
5,5% - 5,99%	1510	1	1531	35	1552	2	1573	40	1594	142	1615	14.900
6% - 6,49%	1511		1532		1553		1574		1595	5	1616	727
6,5% - 6,99%	1512		1533		1554	1	1575	10	1596	2	1617	313
7% - 7,49%	1513		1534		1555		1576		1597		1618	
7,5% - 7,99%	1514		1535		1556	1	1577	154	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	3.759	1541	333.997	1562	3.850	1583	348.409	1604	7.886	1625	900.000
Tipo de interés medio ponderado de los activos(%)			9542	3,38			9584	2,84			1626	4,00
Tipo de interés medio ponderado de los pasivos(%)			9543	0,46			9585	0,99			1627	2,00

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: **2013**

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

CUADRO F

Concentración	Situación actual 31/12/2013			Situación cierre anual anterior 31/12/2012			Situación inicial 30/05/2005		
	Porcentaje		CNAE (2)	Porcentaje		CNAE (2)	Porcentaje		CNAE (2)
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	2000	0,90		2030	0,88		2060	0,39	
Sector: (1)	2010		2020	2040		2050	2070		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: **2013**

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 31/12/2013						Situación inicial 30/05/2005					
	Nº de pasivos emitidos		Principal pendiente en Divisa		Principal pendiente en euros		Nº de pasivos emitidos		Principal pendiente en Divisa		Principal pendiente en euros	
Euro - EUR	3000	9.000	3060	324.773	3110	324.773	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	324.773	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: **2013**

NOTAS EXPLICATIVAS

INFORME DE AUDITOR