

# FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA UCI 10

## BONOS DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA 700.000.000 Euros

SERIE A: 679.000.000 Euros EURIBOR 3M + margen entre 0,15% y 0,18%

SERIE B: 21.000.000 Euros EURIBOR 3M + margen entre 0,50% y 0,60%

RESPALDADOS POR PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS EMITIDAS POR  
UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, ESTABLECIMIENTO  
FINANCIERO DE CRÉDITO



ENTIDADES DIRECTORAS DE LA EMISIÓN



ASEGURADORES  
TRAMO NACIONAL

ASEGURADORES  
TRAMO INTERNACIONAL



Agente de Pagos



*Promovido y Administrado por:*

 **SANTANDER DE TITULIZACIÓN,  
S.G.F.T., S.A.**

Folleto inscrito en los Registros de la C.N.M.V. el x de mayo de 2004

# INDICE

Pag

<b>CAPITULO I:</b>	<b>PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE SU CONTENIDO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO .....</b>	<b>1</b>
<b>CAPITULO II:</b>	<b>INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE SE EMITEN CON CARGO AL FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPITULO III:</b>	<b>INFORMACIÓN DE CARÁCTER GENERAL SOBRE EL FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA .....</b>	<b>43</b>
<b>CAPITULO IV:</b>	<b>INFORMACIONES SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS ACTIVOS TITULIZADOS A TRAVÉS DEL FONDO.....</b>	<b>58</b>
<b>CAPITULO V:</b>	<b>INFORMACIÓN SOBRE LA OPERATIVA ECONÓMICO-FINANCIERA DEL FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA .....</b>	<b>82</b>
<b>CAPITULO VI:</b>	<b>INFORMACIÓN DE CARÁCTER GENERAL SOBRE LA SOCIEDAD GESTORA DEL FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA .....</b>	<b>99</b>
<b>CAPITULO VII:</b>	<b>EVOLUCIÓN RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA .....</b>	<b>103</b>



<b>ANEXO I:</b>	<b>CERTIFICACIÓN DE ACUERDO DE JUNTA GENERAL DE UCI PARA LA EMISIÓN DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS.</b>
<b>ANEXO II:</b>	<b>CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA PARA LA CONSTITUCIÓN DEL FONDO Y LA EMISIÓN DE BONOS.</b>
<b>ANEXO III:</b>	<b>CARTA DE RATING DE STANDARD &amp; POOR'S ESPAÑA.</b>
<b>ANEXO IV:</b>	<b>INFORME DE AUDITORÍA DE LA CARTERA DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.</b>
<b>ANEXO V:</b>	<b>CARTAS ENTIDADES DIRECTORAS.</b>
<b>ANEXO VI:</b>	<b>CARTA DE LA ENTIDAD CEDENTE.</b>

---

## RESUMEN DE CONDICIONES GENERALES

CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA UCI 10 Y  
EMISIÓN DE VALORES CON CARGO A SU ACTIVO

## 1. EL FONDO

## 1.1 Denominación y Constitución

El Fondo se denomina FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA UCI 10 y se constituirá en virtud de escritura pública, al amparo de lo previsto en la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, y demás normativa aplicable.

La constitución del Fondo tendrá lugar, previo registro del presente Folleto Informativo por la CNMV, con carácter de fondo cerrado, de acuerdo con el régimen previsto en el artículo quinto de la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria (en adelante, la "Ley 19/1992").

## 1.2. La Sociedad Gestora

Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., es la entidad promotora del Fondo, encargada asimismo de su representación.

## 2. ACTIVO DEL FONDO

**Participaciones Hipotecarias agrupadas en el activo del Fondo.**

El activo del Fondo está integrado por préstamos hipotecarios concedidos a particulares por Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito (en adelante "UCI"), que figuran en su balance, procedentes de operaciones de financiación de adquisición o rehabilitación de vivienda, a tipo de interés fijo/variable que cumplen todos los requisitos que exige la Ley 2/81 de 25 de marzo, del Mercado Hipotecario, y disposiciones que la desarrollan (en adelante, los "Préstamos Hipotecarios"). Un pequeño porcentaje de Préstamos Hipotecarios han sido recomprados por UCI al Fondo de Titulización Hipotecaria UCI 2 en los términos en los que se describe en la Sección IV.1 del presente Folleto.

Los Préstamos Hipotecarios que integran el activo serán cedidos por UCI, en su condición de cedente (el "Cedente"), al Fondo mediante la emisión y posterior suscripción de las correspondientes participaciones hipotecarias (en adelante, las "Participaciones Hipotecarias").

La cartera de Préstamos Hipotecarios que servirá de base para la emisión de las participaciones Hipotecarias está formada por 9.257 Participaciones Hipotecarias con un importe de 770.007.249,59 euros. Información detallada sobre las citadas Participaciones Hipotecarias, se facilita en el Capítulo IV del presente Folleto.

## 3. PASIVO DEL FONDO

El pasivo del Fondo está constituido por los valores negociables emitidos por el Fondo y por un Préstamo Subordinado.

## 3.1. Valores

## 3.1.1. Características:

- **Importe de la emisión y nº de Bonos:** 700.000.000 euros, constituida por 7.000 Bonos, divididos en dos Series:
  - **Serie A:** constituida por seis mil setecientos noventa (6.790) Bonos, e importe nominal total de seiscientos setenta y nueve millones (679.000.000) euros.
  - **Serie B:** constituida por doscientos diez (210) Bonos, e importe nominal total de veintiún millones (21.000.000) euros.

**RESUMEN DE CONDICIONES GENERALES**

- **Valor nominal:** 100.000 euros cada Bono.
- **Precio de emisión:** 100.000 euros por Bono, libre de impuestos y gastos de suscripción para el suscriptor.
- **Precio de reembolso:** 100.000 euros por Bono, libre de gastos para el bonista.
- **Tipo de interés:** EURIBOR a tres (3) meses o a un (1) mes, este último para el Primer Periodo de Devengo de Interés + margen comprendido entre 0,15% y 0,18% para los Bonos de la Serie A y EURIBOR a tres meses o a un (1) mes, este último para el Primer Periodo de Devengo de Interés + margen comprendido entre 0,50% y 0,60% para Bonos de la Serie B, variable trimestralmente en ambas Series, de conformidad con lo establecido en la Sección II.10.1 del presente Folleto Informativo.  
Los márgenes definitivos serán fijados en la Fecha de Constitución y comunicados mediante su inclusión en el anuncio de constitución del Fondo.
- **Periodicidad de pago de interés y principal:** trimestral, el 22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre.
- **Primer Pago de Intereses:** 22 de junio de 2004.
- **Fecha de emisión de los Bonos y constitución del Fondo:** 14 de mayo de 2004.
- **Fecha de suscripción de los Bonos:** 18 de mayo de 2004.
- **Fecha de desembolso de los Bonos:** 19 de mayo de 2004.
- **Fecha Final de Amortización:** 22 de junio de 2036.

**3.1.2. Calificación del riesgo crediticio ("ratings"):**

- **Serie A:** AAA (S&P España)
- **Serie B:** A- (S&P España)

**3.1.3. Mercado Secundario Oficial Organizado donde se solicitará la admisión a cotización:** AIAF, Mercado de Renta Fija.**3.1.4. Registro contable de los Bonos:** La entidad encargada del registro contable de los Bonos será el Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), quien compensará y liquidará las transacciones realizadas sobre los Bonos.**3.1.5. Amortización de los Bonos**

Los Bonos se amortizarán mediante el método "pass-through" (la cuantía que se recibe de las Participaciones Hipotecarias se destina a la amortización del principal de los Bonos, reduciendo su nominal en ese mismo importe).

**Amortización Bonos Serie A:** La amortización de los Bonos de la Serie A se realizará a prorrata entre los Bonos de dicha Serie mediante la reducción del importe nominal, en cada Fecha de Pago, hasta completar el mismo, en una cantidad igual al importe de los Fondos Disponibles para Amortización existentes en dicha Fecha de Pago.

**Amortización Bonos Serie B:** El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie B se producirá en la Fecha de Pago en la que el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B, sea igual o mayor al 6% del Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de ambas Series (y con sujeción a lo previsto para la amortización de los Bonos de dicha Serie B).

**3.2. Préstamo Subordinado**

El Fondo contará con financiación otorgada por entidades de crédito. A este respecto, se prevé que la Sociedad Gestora, por cuenta del Fondo, suscriba un contrato de Préstamo Subordinado con Banco Santander Central Hispano, SA y *Union de Crédit pour le Batiment, SA* (participada al

**RESUMEN DE CONDICIONES GENERALES**

99,93% por BNP Paribas), al 50% cada uno en su posición acreedora, por un importe total de 8.240.000 euros. El Contrato de Préstamo Subordinado se destinará por la Sociedad Gestora a (i) hacer frente a los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, (ii) a financiar parcialmente la suscripción de las Participaciones Hipotecarias por el Fondo, (iii) a cubrir el desfase temporal en el Primer Periodo de Devengo de Interés por una cantidad igual a la diferencia que se generará entre los intereses de las Participaciones Hipotecarias que se cobrarán desde la Fecha de Desembolso (19 de mayo de 2004) hasta la fecha de vencimiento de cuotas de las Participaciones Hipotecarias (5 de junio de 2004) y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago (22 de junio de 2004) y (iv) a dotar un Fondo de Reserva.

El valor patrimonial neto del Fondo será NULO en todo momento.

**4. OTROS CONTRATOS QUE SE CONCERTARÁN POR CUENTA DEL FONDO**

Adicionalmente al Contrato de Préstamo Subordinado a que se ha hecho referencia en el apartado 3.2 anterior, la Sociedad Gestora, por cuenta del Fondo, celebrará los siguientes contratos:

**4.1. Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado**

Con Banco Santander Central Hispano, S.A. celebrará un Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado en virtud del cual, el Banco Santander Central Hispano, S.A. garantizará una rentabilidad a las cantidades depositadas por el Fondo, en la cuenta financiera inicialmente abierta por la Sociedad Gestora a nombre del Fondo, en Banco Santander Central Hispano, S.A.

**4.2. Contrato de Colocación y Aseguramiento de los Bonos**

Dos Contratos de Colocación y Aseguramiento de la emisión, en virtud del cual las Entidades Aseguradoras, en sus respectivos tramos (Nacional e Internacional), procederán a la adjudicación libre de los Bonos, por los importes previstos, y, una vez cerrado el Periodo de Suscripción, suscribirán aquellos Bonos que no lo hayan sido.

**4.3. Contrato de Permuta Financiera de Intereses (Swap)**

Con BNP Paribas, un Contrato de Permuta Financiera de Intereses (Swap) para mitigar el riesgo de tipo de interés que tiene lugar por la existencia de diferentes tipos de interés entre las Participaciones Hipotecarias y los Bonos.

**5. FUNCIONAMIENTO DEL FONDO****5.1. Representación y administración del Fondo**

La administración y representación del Fondo corresponderá a la Sociedad Gestora quien, en su calidad de gestora de negocios ajenos, ostentará la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al activo del Fondo y de los restantes acreedores del Fondo.

**5.2. Morosidad-Amortización anticipada de las Participaciones Hipotecarias. Orden de Prelación de Pagos**

El riesgo de morosidad e impago, así como de amortización anticipada de las Participaciones Hipotecarias, será de cuenta de los bonistas.

El orden de prelación de pagos contenido en la Sección V.5.1, b), 2), es el siguiente:

En primer lugar la Sociedad Gestora en nombre del Fondo, procederá a aplicar el importe al que asciendan los **Fondos Disponibles** a los pagos y retenciones siguientes:

1. Pago a la Sociedad Gestora por gastos ordinarios y extraordinarios (incluida la Comisión de Administración Periódica), y pago a UCI por gastos que hubiese anticipado o suplido por cuenta del Fondo en relación con la administración de los Préstamos Hipotecarios (por ejecución hipotecaria y/o venta de inmuebles), todos ellos debidamente justificados.
2. Pago a BNP Paribas de la Cantidad Neta del Swap y en caso de resolución del citado contrato por incumplimiento del Fondo, representado por la Sociedad Gestora, el Pago Liquidativo del Swap.

**RESUMEN DE CONDICIONES GENERALES**

3. Pago de los intereses de los Bonos de la Serie A.
4. Pago de los intereses de los Bonos de la Serie B.  
(Se procederá a postergar este pago al 7º lugar, si en la Fecha de Determinación precedente, el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias con morosidad mayor a noventa (90) días fuera superior al 9,00% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias y no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A o no se fuera a producir en la Fecha de Pago en curso).
5. Retención de la cantidad suficiente para mantener el Fondo de Reserva en su nivel requerido.
6. Retención de una cantidad igual a la Cantidad Devengada para Amortización..
7. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie B, cuando se postergue este pago del 4º al 7º lugar.
8. Pago en caso de resolución del Contrato de Swap por incumplimiento de BNP Paribas, del Pago Liquidatorio del Swap.
9. Pago de intereses devengados del Préstamo Subordinado.
10. Amortización del principal del Préstamo Subordinado en una cuantía igual a la amortización de los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos y una cantidad igual a la diferencia que se generará entre los intereses de las Participaciones Hipotecarias que se cobrarán durante el Primer Periodo de Devengo (desde la Fecha de Desembolso 19 de mayo de 2004) hasta la fecha de vencimiento de las cuotas de las Participaciones Hipotecarias (5 de junio de 2004)) y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago (22 de junio de 2004) .
11. Amortización del principal del Préstamo Subordinado en proporción al Fondo de Reserva.
12. Pago a UCI de la Comisión por la Administración de los Préstamos Hipotecarios.
13. Pago trimestral a UCI de una cantidad variable como remuneración o compensación por el proceso de intermediación financiera, salvo lo dispuesto en relación con las reglas excepcionales de prelación de pagos.

Los **Fondos Disponibles para Amortización**, afectos al pago a efectuar según el punto 6, del orden de prelación de pagos, se destinarán a la mencionada amortización, de conformidad con las reglas previstas en la Sección II.11.3, b), 6 de este Folleto Informativo. El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie B se producirá en la Fecha de Pago en la que el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B sea igual o superior al 6% del Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de ambas Series.

**5.3 Reglas excepcionales de prelación de los pagos a cargo del Fondo**

En el caso de que en una misma Fecha de Pago (con respecto al periodo comprendido entre esa Fecha de Pago y la anterior) más del 15% de los prestatarios haya utilizado la Cuota Comodín o más del 7% de los mismos haya ejercitado el derecho a la limitación de cuota en función del IPC, (ambas opciones se detallan en la Sección IV.4 de este Folleto, que describe la Cartera de Préstamos) se suspenderá el pago del punto 13 del orden de prelación de pagos descrito en la Sección V.5.1 de este Folleto referido al pago trimestral a UCI de una cantidad variable como remuneración o compensación por el proceso de intermediación financiera. En tal supuesto, dicha cantidad quedaría depositada en la Cuenta de Tesorería hasta la Fecha de Pago en que el ejercicio de la Cuota Comodín o de la limitación de cuota en función del IPC correspondientes al nuevo periodo no sobrepasen los porcentajes mencionados. El pago de dicha comisión sólo podrá ser retomado previo acuerdo con la Agencia de Calificación. El cálculo de los citados porcentajes se realizará en las Fechas de Determinación.

**6. RIESGOS DEL FONDO, DE LOS BONOS Y DE LAS PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS**

**RESUMEN DE CONDICIONES GENERALES****6.1 Amortización anticipada de los Bonos y liquidación anticipada del Fondo**

Sin perjuicio de la Fecha de Vencimiento Final de los Bonos (el 22 de junio de 2036), la Sociedad Gestora podrá proceder a la liquidación anticipada del Fondo y, consecuentemente a la amortización anticipada en una Fecha de Pago de la totalidad de los Bonos, cuando el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias sea inferior al 10% del saldo inicial, siguiendo lo establecido en la Sección II.11.3, c) y V, 5 de este Folleto.

**6.2 Impago de las Participaciones Hipotecarias**

Los titulares de los Bonos emitidos correrán con el riesgo de impago de las Participaciones Hipotecarias.

El Cedente y la Sociedad Gestora no asumen responsabilidad alguna por impago de los deudores, ni asumen responsabilidad en garantizar el buen fin de la operación, ni otorgarán garantías o avales ni incurrirán en pactos de recompra salvo lo determinado en la Sección IV, 1,d) de este Folleto.

**6.3 Amortización anticipada de las Participaciones Hipotecarias**

Las Participaciones Hipotecarias son susceptibles de ser amortizadas anticipadamente si los deudores reembolsan anticipadamente la parte de capital pendiente de amortizar. Este riesgo se traspasará, en cada Fecha de Pago, a los titulares de los Bonos siguiendo las reglas de amortización de la Sección II.11 de este Folleto.

**6.4 Liquidez**

No existe garantía de que para los Bonos se produzca en el mercado una negociación con una frecuencia o volumen mínimo. Además, en ningún caso el Fondo podrá recomprar los Bonos a sus titulares aunque sí podrán ser amortizados anticipadamente tal y como se ha determinado en el apartado 6.1 anterior.

**6.5 Rentabilidad**

La tasa de amortización anticipada de los Préstamos Hipotecarios puede estar influenciada por diversos factores geográficos, económicos y sociales tales como la estacionalidad, los tipos de interés del mercado, la distribución sectorial de la cartera y, en general, el nivel de actividad económica.

El cálculo de la tasa interna de rentabilidad, la vida media y la duración de los Bonos está sujeto a hipótesis de tasas de amortización anticipada que pueden no cumplirse.

**7. ACCIONES****7.1. Acciones frente a los deudores obligados al pago de las Participaciones Hipotecarias**

**7.1.1.** El Fondo, a través de la Sociedad Gestora, dispondrá de acción frente a los deudores que incumplan sus obligaciones de pago de los Préstamos Hipotecarios y, por tanto, de las correspondientes Participaciones Hipotecarias.

**7.1.2.** El Fondo tendrá acción contra el Cedente siempre que el incumplimiento de la obligación no sea consecuencia de la falta de pago del deudor.

**7.1.3.** Ni el Fondo ni los bonistas dispondrán de más acciones contra el Cedente o contra la Sociedad Gestora, respectivamente, que la derivada de los incumplimientos de sus respectivas funciones, y nunca como consecuencia de la existencia de morosidad o de amortizaciones anticipadas.

**7.2. Responsabilidad de la Sociedad Gestora**

Si la Sociedad Gestora no cumpliera con sus obligaciones, será responsable frente a los tenedores de los Bonos y frente a los restantes acreedores del Fondo, por todos los perjuicios que de tal incumplimiento se deriven.

**RESUMEN DE CONDICIONES GENERALES****7.3. Acciones en caso de impago de los Bonos emitidos con cargo al Fondo**

- 7.3.1 Los titulares de los Bonos no dispondrán de acción directa contra los deudores de los Préstamos Hipotecarios que hayan incumplido sus obligaciones de pago, siendo la Sociedad Gestora quien ostentará dicha acción, actuando por cuenta del Fondo.
- 7.3.2. Los titulares de los Bonos no dispondrán de acción alguna frente al Fondo ni frente a la Sociedad Gestora, en caso de impago de los Bonos que sea consecuencia del impago de un Préstamo Hipotecario por parte del deudor.
- 7.3.3. Los titulares de los Bonos no dispondrán de más acción contra la Sociedad Gestora que la derivada del incumplimiento de sus propias obligaciones, y nunca como consecuencia de la existencia de morosidad o amortizaciones anticipadas de los Préstamos Hipotecarios.



## CAPÍTULO I

### PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE SU CONTENIDO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO

#### I.1 Personas que asumen la responsabilidad del contenido del Folleto.

##### I.1.1 Nombre, apellidos, D.N.I. o documento de identificación personal y cargo o poderes de la persona o personas naturales que en representación de la Sociedad Gestora, asumen la responsabilidad por el contenido del Folleto.

D. IGNACIO ORTEGA GAVARA, con NIF nº 803.030-P, en representación de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A., (en adelante, la "Sociedad Gestora"), promotora del FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, UCI 10 (en adelante, el "Fondo"), asume, en nombre de la Sociedad Gestora, la responsabilidad del contenido del Folleto.

D. IGNACIO ORTEGA GAVARA, actúa en calidad de Director General de la Sociedad Gestora, en virtud de las facultades conferidas por el Consejo de Administración reunido el 31 de julio de 1998, modificadas parcialmente mediante acuerdo de 8 de febrero de 2000 y expresamente para la constitución del presente Fondo, en virtud de las facultades otorgadas por el Consejo de Administración en su reunión de 26 de marzo de 2004.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A., tiene su domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 75, 28046, su CIF es A-80481419, y está inscrita en el Registro Especial de Sociedades Gestoras del Fondos de Titulización Hipotecaria de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el nº 1.

##### I.1.2 Mención de que a juicio de esa persona o personas, los datos contenidos en el Folleto son conformes a la realidad, y que no se omite ningún dato relevante ni induce a error.

D. IGNACIO ORTEGA GAVARA declara que los datos e informaciones comprendidas en este Folleto son verídicos y no existen omisiones de ningún dato relevante ni inducción a error.

#### I.2 Organismos supervisores.

##### I.2.1 Mención sobre la inscripción de la emisión en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

El presente Folleto, completo, ha sido inscrito en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, la "Comisión Nacional del Mercado de Valores" o "CNMV") con fecha x de mayo de 2004.

La incorporación a los Registros de la Comisión Nacional de Mercado de Valores de los informes de auditoría y del Folleto Informativo sólo implica el reconocimiento de que contienen toda la información requerida por las normas que fijen su contenido, y en ningún caso determinará responsabilidad de la Comisión Nacional del Mercado de Valores por la falta de veracidad de la información en ellos contenida.

El registro del presente Folleto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores no implica recomendación de suscripción de los valores a que se refiere el mismo, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia del Cedente, la solvencia del Fondo o la rentabilidad o calidad de los valores emitidos.

### **I.3 Informes sobre los Préstamos Hipotecarios objeto de las Participaciones Hipotecarias que constituyen el activo del Fondo.**

El ANEXO IV al presente Folleto Informativo contiene el Informe de Auditoría de los Préstamos Hipotecarios concedidos por UCI que sustentan las Participaciones Hipotecarias. Dicho Informe ha sido elaborado por la firma Deloitte & Touche España, S.L., que figura inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692 y domiciliada en Madrid, calle Raimundo Fernández Villaverde, 65.

La citada auditoría versa sobre una serie de atributos tanto cuantitativos como cualitativos sobre la citada cartera de los Préstamos Hipotecarios, objeto de las Participaciones Hipotecarias y, en concreto, sobre: identificación del prestatario, código postal de la propiedad hipotecada, fecha de formalización, fecha de vencimiento, importe inicial, saldos actuales, tipo de interés de referencia, tipo de interés aplicado, finalidad del préstamo, valor de tasación, relación saldo actual/valor de tasación, retrasos en los pagos detallando los que excedan de 30, 60 y 90 días, cobertura contra incendios y carácter de primera hipoteca de la garantía.

### **I.4 Observaciones efectuadas por la Sociedad Gestora.**

A la fecha de inscripción en la CNMV del presente Folleto, no se ha fijado todavía el margen aplicable para la determinación del tipo de interés nominal de las dos Series de Bonos de Titulización Hipotecaria (en adelante, los “Bonos”). Por consiguiente, las tablas y cuadros contenidos en el presente Folleto que se refieren o de cualquier forma emplean el tipo de interés nominal de las distintas Series de Bonos, han sido elaborados utilizando una cifra indicativa dentro del rango de márgenes aplicable a cada Serie de Bonos (0,17% para la Serie A y 0,55% para la Serie B).

## CAPÍTULO II

### INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE SE EMITEN CON CARGO AL FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

#### II.1 Información sobre requisitos y acuerdos previos necesarios

##### II.1.1 Acuerdos y requisitos legales.

###### a) Acuerdos Sociales.

###### *Acuerdos de emisión de las Participaciones Hipotecarias por UCI.*

La Junta General de UCI acordó en su reunión del día 10 de marzo de 2004, realizar una emisión de Participaciones Hipotecarias en los términos que se describen en la Sección IV.1 del presente Folleto, para su suscripción por el Fondo en el mismo acto de su constitución, en los términos que constan en la Certificación que se adjunta como ANEXO I al presente Folleto.

###### *Acuerdo de constitución del Fondo por la Sociedad Gestora.*

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora en su reunión del día 26 de marzo de 2004, acordó la constitución del Fondo de Titulización Hipotecaria, UCI 10 de acuerdo con el régimen legal previsto en la Ley 19/1992, de 7 de julio, la suscripción por el Fondo de las Participaciones Hipotecarias emitidas por UCI, y la emisión con cargo al Fondo de los Bonos, adjuntándose como ANEXO II al presente Folleto, Certificación del anterior acuerdo.

###### b) Registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos tiene como requisito previo su inscripción en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo quinto, punto tercero de la Ley 19/1992, el artículo 26 y siguientes de la Ley 24/1988 (en adelante, "Ley 24/1988"), de 28 de julio, del Mercado de Valores, modificada por la Ley 37/1998 (en adelante Ley "37/1998"), de 16 de noviembre y la Ley 44/2002, (en adelante "Ley 44/2002") de 22 de noviembre, entre otras.

El presente Folleto de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos ha sido inscrito en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha x de mayo de 2004.

###### c) Otorgamiento de la escritura pública de constitución del Fondo.

Una vez el presente Folleto Informativo de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos haya sido registrado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores y antes de los siete (7) Días Hábiles (descritos en la Sección II.10.1, e), del presente Folleto) siguientes, la Sociedad Gestora, junto a UCI, como entidad emisora de las Participaciones Hipotecarias que se describen en la Sección IV.1 del presente Folleto, procederá a otorgar la escritura pública de constitución del Fondo, emisión y suscripción de las Participaciones Hipotecarias y emisión de los Bonos (en adelante, la "Escritura de Constitución") en los términos previstos en la Ley 19/1992. Posteriormente, la Gestora remitirá copia autorizada de la Escritura de Constitución a

la CNMV, para su incorporación a sus registros públicos. La fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución será el 14 de mayo de 2004, (en adelante, la "Fecha de Constitución").

De acuerdo con lo previsto en el artículo quinto, punto noveno de la Ley 19/1992, los Bonos emitidos con cargo al Fondo, se representarán exclusivamente mediante anotaciones en cuenta y la Escritura de Constitución del Fondo surtirá los efectos previstos en el artículo 6 de la Ley 24/1988, modificada por la Ley 37/1998 y la Ley 44/2002, entre otras. En este sentido, y de acuerdo con el mencionado artículo y el artículo 6 del Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles (en adelante, el "Real Decreto 116/1992"), la escritura en que se haga constar la representación de los Bonos por medio de anotaciones en cuenta deberá ser la de emisión.

### **II.1.2 Información sobre los requisitos y acuerdos previos para la admisión a negociación en Bolsa o en el mercado secundario organizado.**

De conformidad con el artículo quinto, punto noveno de la Ley 19/1992, la Sociedad Gestora, promotora del Fondo, solicitará tras el otorgamiento de la Escritura de Constitución y una vez haya sido efectuado el desembolso de los Bonos (descrito en la Sección II.18.5), la inclusión de la presente emisión de Bonos en AIAF, Mercado de Renta Fija, (en adelante "AIAF"), reconocido como mercado secundario oficial organizado de valores por la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 37/1998, la cual tendrá lugar en un plazo no superior a cuarenta y cinco (45) días a contar desde la Fecha de Desembolso. No obstante lo anterior, deberá efectuarse en todo caso antes de la fecha del primer pago de intereses de los Bonos (22 de junio de 2004).

En el supuesto de que no tenga lugar en el mencionado plazo la admisión a cotización de los Bonos en AIAF, la Sociedad Gestora procederá a ponerlo en conocimiento inmediato de la CNMV y de los bonistas, así como también las causas de dicho incumplimiento mediante la publicación en un periódico de difusión nacional, todo ello de conformidad con lo previsto en la Sección III.5.3, b), b") y c).

Asimismo, la Sociedad Gestora solicitará por cuenta del Fondo la inclusión de la emisión en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (en adelante "Iberclear"), de forma que se efectúe la compensación y liquidación de los Bonos de acuerdo con las normas de funcionamiento que, respecto de valores admitidos a cotización en AIAF y representados mediante anotaciones en cuenta, tenga establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por Iberclear.

## **II.2 Autorización administrativa previa de la emisión.**

No procede autorización administrativa previa distinta al registro previo del presente Folleto.

### II.3 Evaluación del riesgo inherente a los valores emitidos con cargo al Fondo, realizada por entidad calificadoradora reconocida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

La Ley 19/1992 exige que el riesgo crediticio de los Bonos emitidos con cargo al Fondo sea objeto de evaluación por una entidad calificadoradora reconocida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

La Sociedad Gestora ha encargado la valoración del riesgo crediticio de los Bonos a la agencia Standard & Poor's España, S.A. (en adelante "S&P España"), sociedad en España que forma parte al 100% de Standard & Poor's Rating Services, entidad calificadoradora reconocida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, a los efectos de lo dispuesto en la Ley 19/1992, en su artículo quinto, punto ocho.

#### Calificación otorgada a la emisión de Bonos

Con carácter previo al registro de este Folleto, S&P España ha asignado a los Bonos unas calificaciones provisionales (P) AAA para los Bonos de la Serie A, y A- para los Bonos de la Serie B, (en adelante, los "ratings") y espera asignar a los Bonos de la Serie A, un rating final AAA y a los Bonos de la Serie B, un rating final A- antes del inicio del Periodo de Suscripción de los Bonos (descrito en la Sección II.18.3 del presente Folleto).

Si la agencia de rating no confirmara antes del inicio del Periodo de Suscripción las calificaciones AAA y A- a los Bonos de la Serie A y B, respectivamente, esta circunstancia se comunicará inmediatamente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y se hará pública en la forma prevista en la Sección III.5.3, b), b").

La no confirmación de los ratings AAA y A- a los Bonos de la Serie A y B, respectivamente, antes del inicio del Periodo de Suscripción constituiría un supuesto de resolución de la constitución del Fondo y de la emisión de los Bonos.

En el ANEXO III de este Folleto, se recoge copia de la carta de comunicación del rating por parte de S&P España.

#### Consideraciones sobre la calificación de S&P España.

Las escalas de calificación de S&P Ratings Services, utilizadas por S&P España para emisiones de deuda a medio y largo plazo por un lado, y a corto por otro, son las siguientes:

<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>
• AAA	• A-1+
• AA	• A-1
• A	• A-2
• BBB	• A-3
• BB	• B
• B	• C
• CCC	• D
• CC	
• C	
• D	

Las escalas AA a CCC para la deuda a largo plazo pueden modificarse con un signo + ó - que indica la posición relativa dentro de cada categoría.

S&P España otorga la calificación AAA a emisiones de deuda cuya capacidad para pagar intereses y para amortizar, es extremadamente fuerte; la calificación AA supone una capacidad muy fuerte para cumplir las obligaciones financieras y una calificación A supone una fuerte capacidad de pago de intereses y reintegro de principal, aunque es algo más susceptible a los efectos de los cambios circunstanciales y condiciones económicas adversas que la deuda de las categorías superiores.

El rating es una opinión de la agencia acerca del riesgo de crédito, de la capacidad de cumplimiento de los pagos de intereses y principal de la emisión en los plazos previstos. No analiza el grado de probabilidad de que varíen las fechas de amortización de los Préstamos Hipotecarios respecto de las estimadas inicialmente.

El rating no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener valores. Es una opinión, y no tiene por qué evitar a los potenciales inversores la necesidad de efectuar sus propios análisis de los Bonos.

Las calificaciones pueden ser revisadas, suspendidas o retiradas en cualquier momento por S&P España, en función de cualquier información que llegue a su conocimiento. Dichas situaciones, que no constituirán supuestos de amortización anticipada del Fondo, serán puestas en inmediato conocimiento tanto de la Comisión Nacional del Mercado de Valores como de los bonistas, de conformidad con lo previsto en la Sección III.5.3, b), b”).

Para realizar el proceso de calificación y seguimiento, S&P España confía en la exactitud y lo completo de la información que le proporcionan la Sociedad Gestora, los auditores, los abogados y otros expertos.

#### **Obligaciones de la Sociedad Gestora**

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, se compromete a suministrar a S&P España, información periódica sobre la situación del Fondo y el comportamiento de las Participaciones Hipotecarias y, fuera de los plazos periódicos, cuando de forma razonable fuera requerida a ello y, en cualquier caso, cuando existiera un cambio en las condiciones del Fondo, los contratos concertados por el mismo a través de su Sociedad Gestora o las partes interesadas.

En todo caso la Sociedad Gestora hará sus mayores esfuerzos para mantener la calificación de los Bonos en su nivel inicial y, en el caso de que dicha calificación descendiera, para recuperar la citada calificación inicial.

#### **II.4 Naturaleza y denominación de los valores que se ofrecen, con indicación del número de emisión o Serie.**

El importe de la emisión ascenderá a setecientos millones (700.000.000) de euros, y estará constituida por siete mil (7.000) Bonos.

Dicho importe nominal se encuentra desglosado en dos Series de Bonos:

- (i) **Serie A:** constituida por seis mil setecientos noventa (6.790) Bonos, e importe nominal total de seiscientos setenta y nueve millones (679.000.000) de euros.
- (ii) **Serie B:** constituida por doscientos diez (210) Bonos, e importe nominal total de veintiún millones (21.000.000) de euros.

La Serie B se encuentra postergada en el pago de intereses primero y en el pago de principal después, respecto a la Serie A, de conformidad con lo previsto en el orden de prelación de pagos, contenido en la Sección V.5.1, b), 2, del presente Folleto Informativo.

La suscripción o tenencia de Bonos de una Serie no implica la suscripción o tenencia de los Bonos de la otra Serie.

Dichos Bonos se encuentran amparados por la Ley 19/1992, gozando de la naturaleza jurídica de valores de renta fija, homogéneos, estandarizados y, por consiguiente, susceptibles de negociación en mercados de valores organizados.

**II.4.1 Régimen jurídico de los valores, con especificación de los procedimientos que garanticen la certeza y efectividad de los derechos de su primer titular y de los siguientes. Implicaciones que sobre el servicio financiero de cada una de las Series de valores emitidos con cargo al Fondo produce la obligada vinculación entre el calendario de pagos de principales e intereses de dichos valores y los flujos de ingresos y cobros procedentes de los activos objeto de titulización a través del Fondo.**

Los Bonos emitidos gozan de la naturaleza jurídica de valores negociables de renta fija simple con rendimiento explícito.

En su condición de valores negociables de renta fija simple, los Bonos quedan sujetos al régimen jurídico previsto para los mismos en la Ley 24/1988, modificada por la Ley 37/1998 y por la Ley 44/2002, entre otras. Según se detalla en la Sección II.5 siguiente, los Bonos estarán representados mediante anotaciones en cuenta, realizándose su transmisión mediante transferencia contable.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 11 del Real Decreto 116/1992, los Bonos representados por medio de anotaciones en cuenta, se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable, que será llevado en la forma establecida en la Sección II.5 siguiente, por Iberclear. Una vez practicada la referida inscripción, los Bonos quedarán sometidos a las normas previstas en el Capítulo II, Título I de la Ley 24/1988 y en el Real Decreto 116/1992.

Podrán expedirse Certificados de Legitimación a solicitud de un titular de los Bonos, y a su exclusivo coste, donde se incluirán además de la identidad del titular, la finalidad para la que se expiden y el plazo de vigencia, siendo aplicable, a estos efectos, lo dispuesto en la Sección Cuarta del Capítulo I, del Título I, del Real Decreto 116/1992.

Los Bonos podrán ser libremente transmitidos por cualquier medio admitido en Derecho. La titularidad de cada Bono se transmitirá por transferencia contable. La inscripción de la transmisión en favor del adquirente en el registro contable producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos y desde ese momento la transmisión será oponible a terceros. En este sentido, el tercero que adquiera a título oneroso los Bonos representados por anotaciones en cuenta de persona que, según los asientos del registro contable, aparezca legitimada para transmitirlos, no estará sujeto a reivindicación, a no ser que en el momento de la adquisición haya obrado mala fe o culpa grave.

**Distinta periodicidad entre el flujo de ingresos y pagos del Fondo**

Establece el artículo quinto, punto 7 de la Ley 19/1992, que las sociedades gestoras podrán adquirir transitoriamente activos financieros de calidad igual o superior a los valores de mejor calificación crediticia emitidos con cargo al Fondo, con la finalidad de cubrir los desfases temporales entre el calendario de los flujos de principal e intereses de las Participaciones

Hipotecarias y el de los Bonos emitidos. En este sentido la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, suscribirá, entre otros, un Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado a celebrar con el Banco, en virtud del cual, la Cuenta de Tesorería abierta en dicha entidad (y que incluirá el Fondo de Reserva, de conformidad con lo previsto en la Sección V.3.1 de este Folleto Informativo) será objeto de dicha reinversión, en tanto la deuda a corto plazo del Banco mantenga su actual rating de A-1 (según la escala de S&P Ratings Services descrita en la Sección II.3 del presente Folleto Informativo), en los términos y condiciones descritos en la Sección V.3.1 de este Folleto.

**II.4.2 Otras implicaciones y riesgos que, debido a la naturaleza jurídica y económica de los activos que se agrupan en el Fondo, pudieran afectar al servicio financiero de los valores emitidos con cargo al Fondo como consecuencia del proceso de titulización de dichos activos.**

**a) Riesgo de impago de las Participaciones Hipotecarias.**

Los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo correrán con el riesgo de impago de las Participaciones Hipotecarias agrupadas en el mismo.

En consecuencia, UCI, de acuerdo con el criterio establecido por el artículo 348 del Código de Comercio, responde ante el Fondo exclusivamente de la existencia y legitimidad de los Préstamos Hipotecarios así como de la personalidad con la que efectúa la cesión, pero no asume responsabilidad alguna por el impago de los deudores, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Préstamos Hipotecarios. Tampoco asumirá en cualquier otra forma, responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales, ni incurrirá en pactos de recompra, a excepción de lo establecido para las Participaciones Hipotecarias que no se ajusten, en la Fecha de Constitución, a las condiciones y características contenidas en la Sección IV.1, a) del presente Folleto Informativo, y de conformidad con lo previsto en la misma.

**b) Riesgo de amortización anticipada de las Participaciones Hipotecarias.**

Las Participaciones Hipotecarias agrupadas en el Fondo son susceptibles de ser amortizadas anticipadamente cuando los deudores de los Préstamos Hipotecarios subyacentes reembolsen anticipadamente la parte del capital pendiente de amortizar a UCI.

El riesgo que supondrá dicha amortización anticipada se traspasará, trimestralmente, en cada Fecha de Pago, a los titulares de los Bonos, conforme a las reglas de amortización descritas en el apartado II.11. de este Folleto

**c) Otras consideraciones**

**II.4.2.c).1 Protección**

Una inversión en Bonos puede verse afectada, entre otras cosas, por un deterioro de las condiciones económicas generales que tenga un efecto negativo sobre los pagos de las Participaciones Hipotecarias que respaldan la emisión del Fondo. En el caso de que los impagos alcanzaran un nivel elevado, podrían reducir, o incluso eliminar, la protección contra las pérdidas en la cartera de Préstamos Hipotecarios de la que disfrutan



los Bonos como resultado de la existencia de las mejoras de crédito descritas en el apartado V.3. de este Folleto. No obstante las consideraciones anteriores, los titulares de los Bonos tienen su riesgo mitigado por el orden de prelación de pagos descrito en el apartado V.5.1., b), 2, de este Folleto.

#### **II.4.2.c).2 Responsabilidad**

Los Bonos emitidos por el Fondo no representan una obligación de la Sociedad Gestora ni del Cedente. El flujo de recursos utilizado para atender a las obligaciones a las que den lugar los Bonos está asegurado o garantizado únicamente en las circunstancias específicas y hasta los límites citados en este Folleto. Con la excepción de estas garantías, no existen otras concedidas por entidad pública o privada alguna, incluyendo el Cedente, la Sociedad Gestora, y cualquier empresa afiliada o participada por cualquiera de las anteriores. Las Participaciones Hipotecarias agrupadas en el Fondo y los derechos que éstas conllevan, constituyen la única fuente de ingresos del Fondo y, por tanto, de pagos a los titulares de sus pasivos.

#### **II.4.2.c).3 Liquidez**

No existe garantía de que para los Bonos llegue a producirse en el mercado una negociación con una frecuencia o volumen mínimo. Además, en ningún caso el Fondo podrá recomprar los Bonos a los titulares de éstos, aunque sí podrán ser amortizados anticipadamente en su totalidad, entre otros supuestos, en el caso de la liquidación anticipada del Fondo cuando el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias sea inferior al 10% del saldo inicial, en los términos establecidos en el apartado III.8.1 de este Folleto.

#### **II.4.2.c).4 Rentabilidad**

La Tasa de Amortización Anticipada de las Participaciones Hipotecarias puede estar influenciada por una variedad de factores geográficos, económicos y sociales tales como la estacionalidad, los tipos de interés del mercado, la distribución sectorial de la cartera y en general, el nivel de actividad económica.

El cálculo de la tasa interna de rentabilidad, la vida media y la duración de los Bonos está sujeto a hipótesis de tasas de amortización anticipada que pueden no cumplirse.

#### **II.4.2.c).5 Algunos Aspectos Legales**

En la Fecha de Constitución del Fondo y emisión de los Bonos, el Cedente ha realizado una serie de declaraciones y garantías, recogidas en el Capítulo IV de este Folleto, relativas, entre otras, a las características de los Préstamos Hipotecarios que coincidirán con lo que se establecerá en la Escritura de Constitución, así como a la ausencia de obstáculo alguno para la emisión de las Participaciones Hipotecarias. De cualquier forma, el Cedente no garantiza la solvencia de los deudores de los Préstamos Hipotecarios. Además, estas garantías no permiten a los titulares de los

Bonos ejercitar contra el Cedente cualquier derecho que puedan tener en contra del Fondo, siendo la Sociedad Gestora, en los términos establecidos en la Sección II.21 siguiente, la única entidad autorizada para representar a los titulares de los Bonos en las relaciones con terceras partes o en cualquier procedimiento legal relacionado con el Fondo.

El Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, se compromete a actuar con la misma diligencia que si se tratase de cualquier otro préstamo existente en su cartera.

#### **II.5 Forma de representación y denominación y domicilio de la entidad encargada de su registro contable.**

Los Bonos estarán representados por medio de anotaciones en cuenta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo quinto, punto 9 de la Ley 19/1992, y se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable. A este respecto se hace constar que la Escritura de Constitución surtirá los efectos previstos en el artículo 6 de la Ley 24/1988, modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre y la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, entre otras.

Los titulares de los Bonos serán identificados como tales según resulte del registro contable llevado por las entidades participantes en Iberclear, que será designado como entidad encargada del registro contable de los Bonos en la Escritura de Constitución, de forma que se efectúe la compensación y liquidación de los Bonos de acuerdo con las normas de funcionamiento que respecto de valores admitidos a cotización en AIAF y representados mediante anotaciones en cuenta tenga establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por Iberclear.

En el Registro Central a cargo de Iberclear se llevará para cada entidad participante: a) una cuenta que refleje el saldo de los Bonos de que sea titular en cada momento cada entidad participante, y b) otra cuenta que refleje el saldo global de los Bonos que cada entidad participante tenga registrados en sus cuentas a nombre de terceros.

En los registros contables a cargo de las entidades participantes, se llevarán las cuentas correspondientes a cada titular de los Bonos, que expresarán en todo momento, el saldo de los que le pertenezcan.

El domicilio de Iberclear está en Madrid, calle Pedro Texeira nº 8, Edificio "Iberia Mart I", 28020.

#### **II.6 Importe nominal del conjunto de valores emitidos con cargo al Fondo, número de valores que comprende, y numeración de los mismos, en su caso, desglosado entre diversas Series de que conste.**

El importe de la emisión ascenderá a setecientos millones (700.000.000) de euros, y estará constituida por siete mil (7.000) Bonos.

Dicho importe nominal se encuentra desglosado en dos Series de Bonos:

- (i) **Serie A:** constituida por seis mil setecientos noventa (6.790) Bonos, e importe nominal total de seiscientos setenta y nueve millones (679.000.000) euros.

- (ii) **Serie B:** constituida por doscientos diez (210) Bonos, e importe nominal total de veintiún millones (21.000.000) de euros.

La Serie B se encuentra postergada en el pago de intereses primero y en el pago de principal después, respecto a la Serie A, de conformidad con lo previsto en el orden de prelación de pagos, contenido en la Sección V.5.1, b), 2 del presente Folleto Informativo.

La suscripción o tenencia de Bonos de una Serie no implica la suscripción o tenencia de los Bonos de la otra Serie.

## **II.7 Importes nominal y efectivo de cada valor.**

El precio de la emisión de los Bonos, de todas las Series, será de cien mil (100.000) euros por Bono, libre de impuestos y gastos de suscripción para el suscriptor.

Los gastos y, en su caso, los impuestos inherentes a la suscripción serán por cuenta del Fondo.

El precio de reembolso para los Bonos será de cien mil (100.000) euros por Bono, equivalente a su valor nominal, libre de gastos para el bonista, pagadero progresivamente en cada Fecha de Pago.

## **II.8 Comisiones y gastos conexos de todo tipo que, obligatoriamente, hayan de desembolsar los inversores con ocasión de la suscripción de los valores emitidos con cargo al Fondo.**

El precio de emisión anteriormente señalado será libre de impuestos y gastos de suscripción para el suscriptor.

## **II.9 Mención, si procede, de la existencia en su caso de comisiones a cargo de tenedores de los valores emitidos con cargo al Fondo, representados obligatoriamente en anotaciones en cuenta, en concepto de inscripción y mantenimiento de saldo.**

La comisión devengada en concepto de inclusión de los Bonos en el Registro Central de Iberclear, será a cargo del Fondo, no procediendo a repercutirla, y no existiendo comisión alguna en concepto de mantenimiento de saldo.

Por su parte, las entidades participantes en Iberclear podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles al tenedor de los Bonos, en concepto de administración de valores, que libremente determinen, y que en su momento hayan sido comunicadas al Banco de España y/o a la CNMV como organismo supervisor de las mismas.

## **II.10 Cláusula de tipo de interés.**

### **II.10.1 Tipo de interés nominal.**

Todos los Bonos devengarán un interés nominal anual variable con pago trimestral y que será el resultante de aplicar los criterios contenidos a continuación.

Dicho tipo de interés resultante se pagará trimestralmente en cada Fecha de Pago, descrita en la Sección II.10.3 siguiente, sobre el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de cada Serie (descrito en la Sección II.11.3, b), 3).

Las retenciones, contribuciones e impuestos establecidos o que se establezcan en el futuro sobre el capital, intereses o rendimientos de los Bonos, correrán a cargo exclusivo de los bonistas, y su importe será deducido, en su caso, por la Sociedad Gestora, actuando por cuenta del Fondo, en la forma legalmente establecida.

**a) Devengo.**

La duración de la presente emisión se dividirá, por tanto, en sucesivos periodos de devengo de interés (los “Periodos de Devengo de Interés”) comprendidos de los días efectivos existentes entre cada Fecha de Pago descrita en la Sección II.10.3 del presente Folleto, incluyendo en cada Periodo de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial, y excluyendo la Fecha de Pago final, y calculándose en base a un año de 360 días.

**b) Tipo de interés.**

El tipo de interés nominal para cada Periodo de Devengo de Interés devengado por los Bonos será el resultado de sumar: (i) el tipo de interés de referencia EURIBOR a tres (3) meses o a un (1) mes, este último para primer Periodo de Devengo de Interés (el “Primer Periodo de Devengo de Interés”), o, en caso necesario, su sustituto, descrito en el apartado c) siguiente, y (ii) el margen aplicable a cada Serie de Bonos, tal y como se indica más adelante en el apartado d), todo ello redondeado a la milésima de un entero por ciento más próximo.

**c) Determinación del EURIBOR.**

(i) Dicho tipo EURIBOR(*Euro Interbank Borrowing Offered Rate*), es el tipo de referencia del mercado de dinero para el euro, en operaciones de depósitos a tres (3) meses o a un (1) mes, este último para el Primer Periodo de Devengo de Interés. El EURIBOR será calculado, distribuido y publicado por REUTERS, en la página EURIBOR01 (o cualquier otra página que pudiera reemplazarla en este servicio), a las 11:00 horas de la mañana (hora de Bruselas, Europa Central (C.E.T., Central European Time)) del Momento de Fijación de Tipo que se describe más adelante.

(ii) En el supuesto de ausencia de tipos según lo dispuesto en el apartado (i) anterior, será de aplicación como Tipo de Referencia, el tipo de interés que resulte de efectuar la media aritmética simple de los tipos de interés interbancario de oferta para operaciones de depósito en euros (EURIBOR), a tres (3) meses o a un (1) mes, este último para el Primer Periodo de Devengo de Interés, en el Momento de Fijación de Tipo por las entidades reseñadas a continuación:

- Banco Santander Central Hispano, SA, sucursal Londres,
- BNP Paribas, sucursal Londres,
- J.P. Morgan Chase, sucursal Londres.

todo ello redondeado a la milésima de un entero por ciento más próximo.

En el supuesto de imposibilidad de aplicación del tipo de interés de referencia anterior, por no suministrar una de las citadas Entidades, de forma continuada, declaración de cotizaciones, será de aplicación el tipo de interés que resulte de aplicar la media aritmética simple de los tipos de interés declarados por las dos entidades restantes, todo ello redondeado a la milésima de un entero por ciento más próximo.

Y si una de las dos entidades mencionadas anteriormente dejara de suministrar de forma continuada declaración de cotizaciones, será de aplicación el último tipo de interés nominal aplicable al último Periodo de Devengo de Interés, y así por Periodos de Devengo de Interés sucesivos en tanto en cuanto se mantenga dicha imposibilidad.

Si dos de los Bancos anteriormente reseñados volvieran nuevamente a cotizar, volverá a ser de aplicación el tipo de referencia sustitutivo según las reglas anteriores.

La Sociedad Gestora conservará la pantalla de REUTERS o, en su caso, las declaraciones de cotizaciones de las entidades mencionadas en el presente apartado, como documentos acreditativos del tipo EURIBOR determinado.

**d) Margen a aplicar al tipo de referencia para cada una de las Series de Bonos:**

El margen que se aplicará al tipo de referencia, determinado como se especifica anteriormente, para calcular el tipo de interés que devengarán en cada Período de Devengo de Interés los Bonos de la Serie A y los Bonos de la Serie B, estará comprendido entre el 0,15% y el 0,18%, ambos inclusive, para el caso de los Bonos A, y entre el 0,50% y el 0,60%, ambos inclusive, para el caso de los Bonos B.

Los márgenes definitivos aplicables a la Serie A y a la Serie B serán fijados y comunicados a la Sociedad Gestora, en la Fecha de Constitución (14 de mayo de 2004) por las Entidades Directoras, antes de las 9:00 horas (C.E.T). Asimismo, la Sociedad Gestora también lo comunicará a la CNMV como información adicional. En ausencia de la comunicación que deben efectuar las Entidades Directoras, la Sociedad Gestora fijará el margen de la Serie A en 0,17% y el margen de la Serie B en 0,55% .

**e) Momento de Fijación de Tipo.**

El tipo de interés nominal aplicable a ambas Series de Bonos para cada Periodo de Devengo de Interés será determinado por la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, el segundo Día Hábil según el calendario TARGET (Trans European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System) anterior a cada Fecha de Pago, descrita en la Sección II.10.3 siguiente, a las 11:00 horas (C.E.T.) de dicho día (en adelante "Momento de Fijación de Tipo"), y será de aplicación para el siguiente Periodo de Devengo de Interés.

El tipo de interés de los Bonos de ambas Series para el primer Periodo de Devengo de Interés se determinará en base al tipo de interés de referencia (EURIBOR a un (1) mes) a las 11:00 horas (C.E.T). de la Fecha de Constitución, descrita en la Sección II.1.1, c), del Folleto Informativo o si ésta fuera festiva en el calendario TARGET, el Día Hábil inmediatamente anterior, y se comunicará al público en general en el anuncio de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, previsto en la Sección III.5.3, b), b') del presente Folleto Informativo.

Los tipos de interés nominales resultantes para ambas Series de Bonos para los sucesivos Periodos de Devengo de Interés, se comunicarán a los bonistas en el plazo y forma previstos en la citada Sección III.5.3.a).a)'.

A los efectos de la presente emisión, se considerarán Días Inhábiles todos los que sean:

- (i) sábado,
- (ii) domingo,
- (iii) calendario TARGET (a los solos efectos de determinación del tipo de interés nominal aplicable para cada Periodo de Devengo de Interés) comprende además de los días reconocidos en (i) e (ii) anteriores, el 25 de diciembre y el 1 de enero, el Viernes Santo, el Lunes de Pascua, el 1 de mayo, el 25 de diciembre y el 26 de diciembre, y
- (iv) festivo en Madrid (a los efectos de determinación del tipo de interés nominal aplicable para cada Periodo de Devengo de Interés y para el resto de las condiciones de la emisión).

Y se consideran Días Hábiles todos los que no estén comprendidos dentro de los apartados (i), (ii), (iii) con la limitación allí prevista y (iv).

**f) Cuadro informativo de evolución del tipo de interés de referencia a utilizar.**

A título meramente informativo se dan a continuación datos de los tipos EURIBOR a tres (3) meses, suministrados por REUTERS en las fechas que se indican, así como los tipos que resultarían de aplicación a ambas Series de Bonos, A y B:

<b>Fechas</b>	<b>El RIBOR</b>	<b>Bonos Serie A</b>	<b>Bonos Serie B</b>
19 de marzo de 2.003	2,562%	2,732%	3,112%
17 de abril de 2.003	2,556%	2,726%	3,106%
20 de mayo de 2.003	2,374%	2,544%	2,924%
19 de junio de 2.003	2,142%	2,312%	2,692%
17 de julio de 2.003	2,130%	2,300%	2,680%
20 de agosto de 2.003	2,137%	2,307%	2,687%
18 de septiembre de 2.003	2,150%	2,320%	2,700%
20 de octubre de 2.003	2,152%	2,322%	2,702%
20 de noviembre de 2.003	2,151%	2,321%	2,701%
18 de diciembre de 2.003	2,141%	2,311%	2,691%
20 de enero de 2.004	2,080%	2,250%	2,630%
20 de febrero de 2.004	2,061%	2,231%	2,611%
19 de marzo de 2.004	2,034%	2,204%	2,584%
1 de abril de 2.004	1,960%	2,130%	2,510%
6 de mayo de 2.004	2,074%	2,244%	2,624%

**II.10.2 Mención simple al número de orden que en la prelación de pagos del Fondo ocupan los pagos de intereses de los valores emitidos con cargo al mismo, e indicación precisa del apartado de este Folleto donde se describen las reglas de prelación establecidas en los pagos del Fondo, y en concreto las que afectan a los pagos de intereses de dichos valores.**

El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie A ocupa el tercer (3º) lugar en el orden de prelación de pagos establecidos en la Sección V.5.1, b), 2, del presente Folleto.

El pago de intereses de los Bonos de la Serie B ocupa el cuarto (4º) lugar en el orden de prelación de pagos establecidos en la citada Sección. Se procederá a postergar este pago al 7º lugar del orden de prelación de pagos, si en la Fecha de Determinación precedente, el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias con morosidad mayor a noventa (90) días fuera superior al 9,00% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, y no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A o no se fuera a producir en la Fecha de Pago en curso.

**II.10.3 Fechas, lugar, entidades y procedimiento para el pago de los intereses.**

Los intereses para los Bonos tanto de la Serie A como de la Serie B se pagarán los días 22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre de cada año, o primer Día Hábil siguiente (cada una, la "Fecha de Pago") hasta su total amortización (y todo ello mediante el procedimiento reseñado en la Sección II.12, primer párrafo del presente Folleto Informativo).

En caso de que alguno de los días 22 de los meses mencionados no sea un Día Hábil (aquél que coincida con sábado, domingo o festivo en Madrid según lo descrito en la Sección II.10.1, d), anterior) el pago de los intereses se realizará el Día Hábil en Madrid inmediatamente posterior, devengando los intereses correspondientes al Periodo de Devengo de Interés descrito en la Sección II.10.1, a), del presente Folleto, hasta el mencionado primer Día Hábil, no inclusive.

El primer pago de intereses para los Bonos de ambas Series tendrá lugar el 22 de junio de 2004, no habiendo transcurrido más de un trimestre completo desde el desembolso de los Bonos. En este caso, los intereses se devengarán al tipo de interés nominal correspondiente desde la Fecha de Desembolso por los suscriptores prevista en la Sección II.18.5, inclusive, hasta el 22 de junio de 2004, no inclusive.

El cálculo de los intereses a pagar en cada Fecha de Pago para cada Periodo de Devengo de Interés, se llevará a cabo con arreglo a la siguiente fórmula:

$$I = N \times C \times \frac{d}{360}$$

**Donde:**

*I* = Intereses pagaderos en una Fecha de Pago determinada.

*N* = Saldo Pendiente de Pago de los Bonos, en la Fecha de Determinación correspondiente a dicha Fecha de Pago.

*C* = Tipo de interés expresado en porcentaje anual.

*d* = Número de días transcurridos durante cada Periodo de Devengo de Interés.

Tanto los intereses que resulten a favor de los tenedores de los Bonos de la Serie A, como de la postergada a la misma, Serie B, calculados según lo previsto anteriormente, como el importe de los intereses devengados y no satisfechos, se comunicarán a los tenedores de los Bonos, en la forma descrita, en la Sección III.5.3 con una antelación mínima de un (1) día natural a cada Fecha de Pago.

En caso de que en una Fecha de Pago, el Fondo no pudiera hacer frente al pago de los intereses devengados por los Bonos de ambas Series de conformidad con el orden de prelación de pagos establecido en la Sección V.5.1, b), 2, las cantidades que los bonistas hubiesen dejado de percibir, se abonarán en la siguiente Fecha de Pago en la que existan Fondos Disponibles susceptibles de ser aplicados a este fin. Las cantidades aplazadas de interés devengarán a favor de los tenedores un interés igual al aplicado a los Bonos de cada Serie durante el(los) Periodo(s) de Devengo de Interés hasta la Fecha de Pago en la que tenga lugar su abono y sin que ello implique una capitalización de la deuda.

El Fondo, a través de su Sociedad Gestora, no podrá aplazar el pago de intereses de ambas Series con posterioridad al 22 de junio de 2036 (la "Fecha de Vencimiento Final" de los Bonos), o siguiente Día Hábil.

Al objeto de facilitar al suscriptor la comprensión del sistema de fijación del tipo de interés nominal aplicable, y del importe de los intereses a percibir por cada Bono en cada Fecha de Pago, se adjunta un caso práctico, así como los Cuadros Teóricos del Servicio Financiero del Empréstito, ambos en la Sección II.12.,a) y b) del Folleto Informativo.

## **II.11 Amortización de los Bonos.**

### **II.11.1 Precio de reembolso.**

El precio de reembolso para los Bonos de ambas Series, A y B, será de cien mil (100.000) euros por Bono, equivalente a su valor nominal, libre de gastos para el bonista, pagadero progresivamente en cada Fecha de Pago.

### **II.11.2 Mención simple al número de orden que en la prelación de pago del Fondo ocupan los pagos de principal de los valores emitidos con cargo al mismo, e indicación precisa del apartado de este Folleto donde se describen las reglas de prelación establecidas en los pagos del Fondo, y en concreto las que afectan a los pagos de principal de dichos valores.**

El pago de principal de los Bonos de las Series ocupa el sexto (6º) lugar en el orden de prelación de pagos establecido en la Sección V.5.1, b), 2.

### **II.11.3 Modalidades de amortización, con especificación de las fechas, lugar, entidades, procedimiento y publicidad de las mismas.**

#### **a) Amortización Final.**

La Fecha de Vencimiento Final, y consecuente amortización definitiva de los Bonos de ambas Series es el 22 de junio del 2036, o siguiente Día Hábil, sin perjuicio de que la Sociedad Gestora en representación del Fondo, y de conformidad con lo previsto en el apartado c) siguiente proceda a amortizar anticipadamente la presente emisión, en cuyo caso, la Fecha de Pago en la cual haya de producirse la misma será la Fecha de Amortización definitiva de los Bonos.



**b) Amortización Parcial.**

No obstante lo anterior, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, procederá a efectuar amortizaciones parciales de los Bonos de ambas Series en los términos que se describen a continuación:

**1. Fechas de Pago de Amortización.**

Coincidirán con las Fechas de Pago de intereses, esto es, los días 22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre de cada año (o siguiente Día Hábil, según lo descrito en la Sección II.10.3 del Folleto Informativo) hasta su total amortización.

El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie A corresponderá al 22 de junio de 2004, de conformidad con las reglas contenidas en la citada Sección.

El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie B se producirá en la Fecha de Pago en la que el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B sea igual o mayor al 6% del Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de ambas Series (y con sujeción a lo previsto para la amortización de los Bonos de dicha Serie B, en el apartado 6 siguiente, y en la Sección V.5.2 del presente Folleto Informativo).

**2. Fechas de Determinación; Periodos de Determinación.**

Serán las fechas en las que la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, realizará los cálculos necesarios para distribuir o retener los Fondos Disponibles existentes hasta esas fechas, de acuerdo con el orden de prelación de pagos descrito en la Sección V.5.1, b), 2 del presente Folleto.

Dicha "Fecha de Determinación" será la que corresponda al quinto (5º) Día Hábil en Madrid anterior a cada Fecha de Pago y demarcará los periodos comprendidos sucesivamente entre las citadas Fechas de Determinación, que se denominarán "Periodos de Determinación", incluyendo en cada Periodo la Fecha de Determinación inicial, y excluyendo la final.

Por excepción, el primer Periodo de Determinación será el comprendido entre la Fecha de Desembolso descrita en la Sección II.18.5, y la primera Fecha de Determinación.

**3. Saldos Pendientes de Pago de los Bonos de las Series A y B.**

Serán los saldos vivos de los Bonos de ambas Series, incluyendo en dichos saldos las Cantidades Devengadas para Amortización, según lo descrito a continuación en el punto 4, en anteriores Fechas de Pago, y no satisfechas por insuficiencia de Fondos Disponibles, según el orden de prelación de pagos contenido en la Sección V.5.1, b), 2 del Folleto Informativo.

#### 4. Cantidad Devengada para Amortización en cada Fecha de Pago.

La Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de ambas Series A y B, sin distinción entre éstas, será igual a la diferencia existente, en valor absoluto, entre el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de ambas Series A y B en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago y el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, habiéndose restado previamente de éste último, un porcentaje del importe del principal de los Préstamos Hipotecarios subyacentes adeudados por las Participaciones Hipotecarias que hayan tenido un retraso en el pago de las cantidades adeudadas por un plazo igual o superior a 18 meses. Este porcentaje se determinará en función del tiempo, concretado en meses de retraso, en el pago de las cantidades adeudadas (T) y de la relación entre el saldo pendiente de pago y el valor de tasación (“Loan to Value”/LTV)) del Préstamo Hipotecario subyacente a cada Participación Hipotecaria (PH), de acuerdo con las siguientes reglas:

% LTV	T= 18 MESES	T= 24 MESES	T= 36 MESES	T= 48 MESES
> 80%	Ph x100%	Ph x100%	Ph x100%	Ph x100%
80% - 60%	Ph x 50%	Ph x 75%	Ph x 100%	Ph x 100%
60% - 40%	ph x 25%	ph x 50%	ph x 75%	ph x 100%
< 40%	0%	0%	ph x 25%	ph x 50%

#### Ejemplo:

PH.: 60.000 euros. LTV.: 65%

60.000\* 50%: 30.000 euros a los 18 meses.

60.000\* 25%: 15.000 euros a los 24 meses.

60.000\* 25%: 15.000 euros a los 36 meses.

El saldo vivo de las Participaciones Hipotecarias (en adelante el “Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias”), estará compuesto tanto por las cantidades devengadas del principal y no cobradas, como por las cantidades aún no devengadas de principal y pendientes de vencimiento.

#### 5. Cantidad líquida a pagar en concepto de amortización en cada Fecha de Pago y Déficit de Amortización.

La Cantidad Devengada para Amortización que pueda ser retenida en el 6º lugar del orden de prelación de pagos, en función de la liquidez existente de los Fondos Disponibles (descritos en la Sección V.5.1, 2 del presente Folleto Informativo), constituirá los Fondos Disponibles para Amortización.

Por otro lado el Déficit de Amortización (si existiera) será la diferencia entre la Cantidad Devengada para Amortización y los Fondos Disponibles para Amortización.

#### **6. Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización entre los Bonos de cada Serie.**

Los Fondos Disponibles para Amortización, procedentes de la retención a efectuar según el punto sexto (6º) del orden de prelación de pagos, se destinarán a la mencionada amortización, de conformidad con las siguientes reglas:

1ª Hasta la primera Fecha de Pago (excluida) en la que el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B sea igual o mayor al 6% del Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de ambas Series, los Fondos Disponibles para Amortización serán utilizados en su totalidad para la amortización de los Bonos de la Serie A.

2ª En la Fecha de Pago en que la relación anterior sea igual o mayor al 6%, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán a la amortización de ambas Series A y B, proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que dicha relación entre el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B y el Saldo Pendiente de ambas Series A y B se mantenga en el 6%.

En relación a la Amortización de los Bonos de la Serie B, y aun cumpliéndose la totalidad de los supuestos previstos en las reglas anteriores, la misma no tendrá lugar si se produjere cualquiera de las circunstancias siguientes:

(i) que el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa (90) días en la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago en curso sea igual o superior al 2,25% de Saldo Vivo de dichas Participaciones Hipotecarias a esa fecha.

(ii) que exista un Déficit de Amortización, según lo descrito anteriormente.

(iii) que el importe disponible del Fondo de Reserva fuese inferior al importe mínimo requerido (determinado en la Sección V.3.3 de este Folleto).

(iv) que el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias pendiente de amortización sea inferior al 10% del saldo vivo inicial.

En cualquiera de los supuestos anteriores (i), (ii), (iii) y (iv) la totalidad de los Fondos Disponibles para Amortización serán destinados a la amortización de los Bonos de la Serie A. En el momento en el que no concorra ninguna de dichas circunstancias, se restablecerá la amortización de la Serie B.

No obstante, y en caso de que en una Fecha de Pago, y como consecuencia del orden de prelación de pagos previsto en la Sección V.5.1, b), 2 del presente Folleto, el Fondo no dispusiera de liquidez suficiente para llevar a cabo la citada amortización de los Bonos, es decir, que se materializara un Déficit de Amortización, el mismo se acumulará a los importes que deban abonarse en la siguiente Fecha de Pago en concepto de amortización, devengando el interés correspondiente a cada Serie de Bonos, dado que en todo caso, formará parte del saldo pendiente de pago de los Bonos de ambas Series, que es la cantidad

pendiente de amortizar de cada una de las Series de Bonos (“Saldo Pendiente de Pago de los Bonos”).

La Sociedad Gestora procederá a notificar a los titulares de los Bonos en la forma prevista en la Sección III.5.3, a), a”) el importe de amortización que resulte a favor de los mismos, los Saldos Pendientes de Pago de los Bonos, el Déficit de Amortización, si existiera, no pagado por insuficiencia de Fondos Disponibles, así como las tasas de prepago reales de los Préstamos Hipotecarios subyacentes y la vida residual media de los Bonos.

#### **7. Certificaciones.**

Dentro de los siete (7) Días Hábiles siguientes a cada Fecha de Pago, la Sociedad Gestora emitirá un Certificado expedido por persona con poder bastante, en el que se acredite los Saldos Pendientes de Pago de los Bonos, el Déficit de Amortización no pagado por insuficiencia de Fondos Disponibles, según lo previsto en la presente Sección, así como el importe de los intereses devengados y no satisfechos a los bonistas, si procediere, según lo establecido en la Sección II.10.3 del presente Folleto Informativo.

Dicha Certificación se presentará ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, ante la Entidad encargada del Registro Contable y ante el Organismo Rector de AIAF, para su puesta a disposición del público.

#### **c) Amortización anticipada.**

Sin perjuicio de la obligación del Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de amortizar los Bonos en su Fecha de Vencimiento Final y de lo que se establece en los párrafos anteriores, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, en virtud del artículo quinto, 3 de la Ley 19/1992, podrá proceder a la liquidación anticipada del Fondo y consecuentemente, a la amortización anticipada en una Fecha de Pago de la totalidad de los Bonos, cuando el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias sea inferior al 10% del saldo inicial, siempre y cuando la venta de las Participaciones Hipotecarias pendientes de amortización, junto con el saldo que exista en ese momento en la Cuenta de Tesorería, permita una total cancelación de todas las obligaciones pendientes con los titulares de los Bonos y respetando los pagos anteriores a éstos cuyo orden de prelación sea preferente según lo descrito en el apartado V.5.

Serán requisitos necesarios para poder proceder a dicha liquidación anticipada del Fondo:

- (i) que puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad todas las obligaciones de pago,
- (ii) y que se proceda a la comunicación a los titulares de los Bonos en la forma prevista en la Sección III.5.3, b), b”) y c) con una antelación de treinta (30) Días Hábiles a aquél en que haya de producirse la amortización anticipada, que deberá ser necesariamente una Fecha de Pago. Dicha comunicación (que habrá sido puesta previamente en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores) contendrá el procedimiento descrito a continuación, en relación con los mecanismos de obtención de liquidez suficiente, a fin de poder, en todo caso atender y cancelar la totalidad de las obligaciones de pago derivadas de los

Bonos. La amortización anticipada habrá de efectuarse necesariamente sobre la totalidad de los Bonos.

Asimismo, se producirá la liquidación del Fondo y la amortización anticipada de los Bonos en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos, quiebra o su autorización fuera revocada y no designara una nueva sociedad gestora en el plazo de cuatro meses, según lo previsto en la Sección III.3.2 del Folleto.

La amortización anticipada de la totalidad de los Bonos en los supuestos previstos anteriormente se realizará por el Saldo Pendiente de Pago hasta esa fecha más los intereses devengados y no pagados desde la última Fecha de Pago hasta la fecha de amortización anticipada, deducida la retención fiscal y libre de gastos para el tenedor, cantidades que a todos los efectos legales se reputarán en esta última fecha, vencidas, líquidas y exigibles.

Con el objeto de que el Fondo, a través de su Sociedad Gestora o la entidad depositaria de las Participaciones Hipotecarias, en su caso, lleve a cabo la amortización anticipada de la emisión de Bonos en aquellos supuestos que se recogen en el presente apartado del Folleto y, en concreto, para que el Fondo disponga de liquidez suficiente para hacer frente al pago del Saldo Pendiente de Pago de los Bonos más los intereses devengados y no pagados desde la última Fecha de Pago hasta la fecha de amortización, procederá la Sociedad Gestora o, en su caso, el depositario de las Participaciones Hipotecarias, en nombre del Fondo a:

- (i) vender las Participaciones Hipotecarias por un precio que no podrá ser inferior a la suma del valor del principal más los intereses devengados y no cobrados de las Participaciones Hipotecarias pendientes de amortización; y/o
- (ii) cancelar aquellos contratos que no resulten necesarios para el proceso de liquidación del Fondo, y/o
- (iii) en caso de que las actuaciones anteriores fueran insuficientes o existieran activos remanentes, procederá a vender los demás bienes que permanezcan en el activo del Fondo. La Sociedad Gestora estará facultada para aceptar aquellas ofertas que, a su juicio, cubran el valor de mercado del bien de que se trate y paguen al contado. Para fijar el valor de mercado, la Sociedad Gestora podrá obtener los informes de valoración que estime necesarios.

La Sección III.8 de este Folleto describe otros supuestos que llevan consigo la liquidación anticipada y extinción del Fondo.

## **II.12 Cuadro del servicio financiero del empréstito, incluyendo tanto los pagos de interés como de amortización de principal, para cada una de las Series de Bonos de Titulización Hipotecaria que vayan a emitirse con cargo al Fondo.**

El servicio financiero de la emisión de Bonos se atenderá a través del Banco, que tendrá la consideración, a estos efectos, de Banco Agente. El pago tanto de intereses como de principal se comunicará a los titulares de los Bonos en los supuestos y con los días de antelación previstos en el Folleto Informativo en la Sección III.5.3, a), a") del mismo. El citado abono de intereses y de amortizaciones será realizado contra presentación por los legítimos titulares de los Bonos del documento acreditativo de la propiedad, o contra el correspondiente certificado

expedido por parte de la entidad encargada del Registro Contable que se identifica en la Sección II.5 del Folleto Informativo.

**a) Caso práctico de fijación del tipo de interés nominal.**

En cumplimiento de lo dispuesto en la Sección II.10.3 y al objeto de facilitar al suscriptor la comprensión del sistema de fijación del tipo de interés nominal y del importe de los intereses a percibir por cada Bono de la Serie A en cada Fecha de Pago, a continuación se refleja la forma de cálculo de los mismos para el siguiente supuesto:

- |   |        |
|---|--------|
| • Tipo EURIBOR a tres (3) meses:  | 2,074% |
| • Margen (valor medio del intervalo establecido en la Sección II 10.1.d), que puede diferir del margen definitivo). | 0,17%  |
|   | 2,244% |
| • Importe de interés por Bono:  |        |
| • Periodo de interés por Bono: 92 días (*)  |        |
| • Saldo Pendiente de Pago del Bono: 100.000 euros   |        |

$$\frac{2,244 \times 92 \times 100.000}{100 \times 360} = 573,46666 \text{ euros}$$

- Redondeo al entero más próximo: 573,47 euros

(\*) tomándose como ejemplo un trimestre de tal duración, por ejemplo, el integrado por los meses de junio, julio y agosto.

Por consiguiente, el importe de los intereses a percibir por cada Bono de la Serie A sería de 573,47 euros sobre un Saldo Pendiente de Pago del Bono de 100.000 euros. El ejemplo sería idéntico para los Bonos de la Serie B, sin más que sustituir el margen de 0,17% de la Serie A por el 0,55% de la Serie B, de forma que el tipo de interés a aplicar a la Serie B, sería de 2,624% y los intereses a percibir por cada Bono de la Serie B serían 670,58 euros.

**b) Cuadros del servicio financiero del empréstito.**

La principal característica de los Bonos de Titulización Hipotecaria reside en que su amortización periódica, y por ende, su vida media y duración, depende fundamentalmente de la velocidad con que los deudores hipotecarios decidan amortizar sus Préstamos Hipotecarios.

En este sentido, las amortizaciones anticipadas que decidan realizar los deudores, sujetas a cambios continuos, y estimadas en el presente Folleto mediante la utilización de la Tasa Anual Constante de Prepago (en adelante, "TACP") futura, incidirán directamente en la velocidad de amortización de los Préstamos Hipotecarios, y por lo tanto en la vida media y duración de los Bonos.

Así mismo, existen otras variables, sujetas también a cambios continuos que afectan a dicha vida media y duración de los Bonos. Estas variables y sus hipotéticos valores asumidos en la totalidad de los cuadros que figuran en la presente Sección son:

- tipo de interés de la cartera de Participaciones Hipotecarias: 3,92%;

## CAPÍTULO II: INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE SE EMITEN CON CARGO AL FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

- morosidad de la cartera de Participaciones Hipotecarias: 0,60% anual, 0,05% mensual con un periodo de recuperación de 12 meses;
- fallidos de la cartera de Participaciones Hipotecarias: 0%;
- que la TACP se mantiene constante a lo largo de la vida de los Bonos;
- que la Fecha de Desembolso de los Bonos es el 19 de mayo de 2004;
- que no exista Déficit de Amortización;
- y que los prestatarios no ejercen ni la Cuota Comodín ni la opción que tienen de limitar el crecimiento de la cuota al 200% del IPC (de conformidad con lo descrito en la Sección IV.4 del presente Folleto) ante incrementos de interés de sus Préstamos Hipotecarios.

Por último, la duración ajustada real de los Bonos dependerá también de su tipo de interés variable, y en la totalidad de los cuadros que figuran en la presente Sección se asumen constantes en el 2,244% para la Serie A y en el 2,624% para la Serie B.

Asumiéndose que el emisor ejercerá la opción de amortización anticipada, prevista en el párrafo primero del apartado c), de la Sección II.11.3 del presente Folleto (es decir, cuando el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias sea inferior al 10% de su importe inicial), la vida media y duración de los Bonos junto con la Tasa Interna de Rentabilidad (en adelante "TIR") a diferentes TACP serían las siguientes:

% TACP	0	4	8	10	12	15	20
<b>SERIE A</b>							
<b>Vida media</b>	15,1	10,3	7,3	6,3	5,6	4,6	3,6
<b>TIR</b>	2,26	2,26	2,26	2,26	2,26	2,26	2,26
<b>Duración</b>	12,4	8,9	6,6	5,9	5,2	4,5	3,6
<b>Vida Final</b>	26,86	22,85	17,85	15,85	14,10	11,85	9,10
<b>SERIE B</b>							
<b>Vida media</b>	22,4	16,6	12,2	10,6	9,3	7,7	6,0
<b>TIR</b>	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65
<b>Duración</b>	16,9	13,4	11,3	9,2	8,3	7,1	5,7
<b>Vida Final</b>	26,86	22,85	17,85	15,85	14,10	11,85	9,10

Dichas cifras han sido calculadas utilizando las siguientes fórmulas:

$$\text{Vida media de los Bonos: } A = \frac{\sum(B \times d)}{C} \times \frac{1}{365}$$

**Donde:**

**A** = Vida media de cada Serie de Bonos emitidos expresada en años.

**B** = Principal a amortizar de cada Serie de Bonos en cada Fecha de Pago, según la cantidad a amortizar correspondiente a cada Serie de Bonos, de conformidad con lo descrito en la Sección II.11.3, b), 4, del presente Folleto.

**d** = Número de días transcurridos desde la Fecha de Desembolso hasta la Fecha de Pago en cuestión.

**C** = Volumen total en euros de cada Serie A y B de Bonos.

$$\text{Duración de los Bonos (fórmula de Macaulay ajustada): } D = \frac{\sum(P \times VA)}{PE} \times \frac{1}{(1+I)}$$

**Donde:**

**D** = Duración de cada Serie de Bonos expresada en años.

- P** = Tiempo transcurrido (en años) entre la Fecha de Desembolso hasta cada una de las Fechas de Pago en cuestión.
- VA**= Valor actual de cada una de las cantidades comprensivas de principal e intereses brutos, a pagar en cada una de las Fechas de Pago descontadas al tipo de interés efectivo bruto (TIR) del 2,2630% para la Serie A y el 2,6499% para la Serie B.
- PE**= Precio de la emisión de los Bonos, 100.000 euros
- I** = Tipo de interés efectivo bruto (TIR) del 2,2630% para la Serie A y el 2,6499% para la Serie B.

Finalmente, el emisor manifiesta expresamente que los cuadros del servicio financiero del empréstito que se describen a continuación son meramente teóricos y a efectos ilustrativos, no representando obligación alguna de pago, recordando que:

- La TACP se asume constante en el 15% a lo largo de la vida del empréstito y como se ha comentado, la amortización anticipada real cambia continuamente.
- El Saldo Pendiente de Pago de los Bonos en cada Fecha de Pago, y por lo tanto los intereses a pagar en cada una de ellas, dependerá de la tasa de prepago real que exista en la cartera de Participaciones Hipotecarias.
- Los tipos de interés de los Bonos se asumen constantes en el 2,244% para la Serie A y en el 2,624% para la Serie B, y como es sabido el tipo de interés de ambas Series es variable.
- Se asumen en todo caso los hipotéticos valores mencionados al principio de la presente Sección.
- Se asume que el emisor ejercerá la opción de amortización anticipada prevista en el párrafo primero de la Sección II.11.3, c) del Folleto Informativo.



## CAPÍTULO II: INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE SE EMITEN CON CARGO AL FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

FLUJOS POR CADA BONO SIN RETENCION PARA EL TOMADOR  
(EN EUROS)

T.A.C.P.=15%

AMORTIZ SERIE A	INTERES BRUTO SERIE A	TOTAL SERIE A	AMORTIZ. SERIE B	INTERES BRUTO SERIE B	TOTAL SERIE B
1.600,48	211,93	1.812,42	0,00	211,93	211,93
4.658,23	556,56	5.214,79	0,00	573,47	573,47
4.450,60	524,45	4.975,05	0,00	567,23	567,23
4.251,91	494,06	4.745,97	0,00	561,00	561,00
4.112,50	487,67	4.600,17	0,00	573,47	573,47
4.004,32	464,09	4.468,40	0,00	573,47	573,47
3.824,83	436,33	4.261,16	0,00	567,23	567,23
3.632,01	410,07	4.042,08	0,00	561,00	561,00
3.469,15	398,36	3.867,51	0,00	573,47	573,47
3.297,65	378,46	3.676,12	0,00	573,47	573,47
3.149,69	355,65	3.505,34	0,00	567,23	567,23
2.998,31	334,07	3.332,37	0,00	561,00	561,00
2.863,57	324,30	3.187,87	0,00	573,47	573,47
2.726,20	307,88	3.034,08	0,00	573,47	573,47
2.597,69	289,07	2.886,76	187,38	567,23	754,61
2.334,26	274,33	2.608,59	4.539,20	566,17	5.105,37
2.221,45	263,96	2.485,41	4.581,45	546,36	5.127,81
2.113,35	251,22	2.364,57	4.374,29	520,09	4.894,38
2.017,97	236,50	2.254,47	4.176,84	489,62	4.666,46
1.910,50	222,58	2.133,08	3.956,54	460,81	4.417,35
1.824,41	216,57	2.040,98	3.776,32	448,36	4.224,68
1.728,54	206,11	1.934,65	3.579,54	426,71	4.006,24
1.650,68	194,06	1.844,74	3.416,70	401,76	3.818,47
1.573,59	182,67	1.756,26	3.257,39	378,18	3.635,57
1.502,50	177,71	1.680,21	3.109,95	367,90	3.477,85
1.433,15	169,09	1.602,24	2.966,57	350,07	3.316,64
1.368,22	159,12	1.527,34	2.832,01	329,44	3.161,45
1.304,70	149,70	1.454,40	2.700,73	309,93	3.010,66
1.245,40	145,54	1.390,94	2.577,82	301,33	2.879,15
1.186,58	138,40	1.324,98	2.456,36	286,55	2.742,90
1.132,48	130,17	1.262,65	2.344,13	269,50	2.613,63
1.079,34	123,74	1.203,08	2.234,32	256,20	2.490,52
1.029,96	118,91	1.148,88	2.131,95	246,20	2.378,15
980,91	113,01	1.093,91	2.030,65	233,98	2.264,63
935,89	106,21	1.042,10	1.937,25	219,92	2.157,16
888,87	99,80	988,67	1.840,43	206,63	2.047,06
848,00	96,92	944,91	1.755,34	200,67	1.956,01
805,07	92,05	897,13	1.666,97	190,60	1.857,57
767,98	86,49	854,47	1.589,72	179,07	1.768,79
730,51	81,23	811,73	1.512,39	168,19	1.680,58
696,74	78,84	775,58	1.442,26	163,25	1.605,51
663,51	74,85	738,36	1.373,60	154,98	1.528,58
632,73	70,27	703,00	1.309,76	145,51	1.455,26
602,91	65,95	668,86	1.248,09	136,56	1.384,65
574,81	63,96	638,76	1.189,88	132,44	1.322,31
546,95	60,66	607,61	1.132,36	125,61	1.257,97
521,36	56,90	578,26	1.079,25	117,82	1.197,08
9.509,54	53,94	9.563,48	19.692,58	111,70	19.804,28
100.000,00	10.534,39	2,2630%	100.000,00	17.620,25	2,6499%

**II.13 Interés efectivo previsto para el tomador con especificación del método de cálculo adoptado y los gastos previstos por conceptos apropiados a su verdadera naturaleza.**

**Interés efectivo bruto para el tomador.**

Para el supuesto de que los tipos de interés nominal anual, aplicables a ambas Series, Serie A y Serie B, variables trimestralmente, se mantuvieran constantes a lo largo de toda la vida del empréstito, en unos tipos del 2,244% y del 2,624%, esos tipos se traducirían en unas TIR para el tomador del 2,2630% y del 2,6499% bruto anual, como muestra el cuadro contenido en la Sección II.12, b) del Folleto, dado el efecto que implica el pago trimestral de intereses, calculado como tasa interna de rentabilidad sin considerar el efecto fiscal, y asumiendo en todo caso los valores e hipótesis que figuran en la mencionada Sección.

El cálculo de la TIR se ha realizado utilizando la siguiente fórmula:

$$100.000 = \sum_{i=1}^N ai(1+I)^{-[ni/365]}$$

*Donde:*

*I* = TIR expresado en tasa anual, en tanto por 1.

*ai* = Cantidades totales de amortización e intereses que recibirán los inversores (y, en el caso de los flujos con retención para el tomador, la recuperación de la retención anual correspondiente).

(a1 ..... aN)

*ni* = Número de días comprendidos entre la Fecha de Desembolso de la emisión y los días 22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre de cada año (y, en el caso de los flujos con retención para el tomador, la recuperación de la retención anual correspondiente), no inclusive.

**II.14 Interés efectivo previsto por el Fondo en el momento de la emisión de los valores, considerando todos los gastos de diseño y colocación incurridos a su cargo, especificando el método de cálculo.**

Para el supuesto de que el tipo de interés nominal variable de los Bonos se mantuviera constante a lo largo de toda la vida del empréstito en un tipo del 2,244% para la Serie A y en un 2,624% para la Serie B, este tipo se traduciría en un tipo efectivo (TIR) del 2,2824% para la TACP del 15%, calculado y asumiendo las hipótesis mencionadas en la Sección II.12, b), como el importe líquido de la emisión, una vez deducidos los gastos de emisión, a los valores actualizados a la fecha de emisión de la totalidad de los pagos por intereses, amortizaciones y gastos de cancelación.

Los gastos previstos son los siguientes:

**a) Gastos de Constitución (Gastos de documentación publicidad y tasas):**

	<u>euros</u>
• Tasas CNMV (*):.....	59.267,93
• Tasas AIAF e Iberclear (0,059‰ + IVA): .....	41.235,68
• Otros: .....	200.455,55
<b>Subtotal (0,043%): .....</b>	<b>300.959,16</b>

**b) Gastos de Emisión:**

	<u>euros</u>
• Comisión de Administración de la Sociedad Gestora: .....	125.000,00
• Comisiones de Aseguramiento y Colocación <sup>1</sup> :	
▪ Serie A (0,0425%):.....	288.575,00
▪ Serie B (0,0545%):.....	11.445,00
<b>Subtotal (0,061%): .....</b>	<b>425.020,00</b>

**TOTAL GENERAL (0,104%): .....** **725.979,16**

(\*) 0,14‰ del total de la emisión con un máximo de 38.267,93 euros por el proceso de registro , y 0,03‰ del total de la emisión por el proceso de admisión a cotización

Los gastos que se ocasionen con motivo de la liquidación del Fondo, serán a cargo de éste.

Los gastos de la auditoría de la cartera de los Participaciones Hipotecarias han sido satisfechos por UCI en su condición de Cedente de los Participaciones Hipotecarias

**II.15 Existencia o no de garantías especiales sobre las Participaciones Hipotecarias agrupadas en el Fondo o sobre los Bonos.****Garantías de UCI:**

UCI, en su condición de Cedente y emisor de las Participaciones Hipotecarias, recomprará a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, por su valor capital más los intereses devengados y no satisfechos, las Participaciones Hipotecarias que representen todos y cada uno de los Préstamos Hipotecarios que no se ajusten en la Fecha de Constitución a la totalidad de las declaraciones contenidas en la Sección IV.1 a), del presente Folleto Informativo, cuando no sea posible sustituirlos, de conformidad con lo previsto en la Sección IV.1, d) del presente Folleto.

Asimismo, y sin perjuicio de lo declarado en la Sección IV.1, a) UCI garantiza que si cualquiera de los deudores llegase a ostentar frente a UCI algún derecho de crédito, y procediera a ejercitarlo mediante compensación legítima de ambas deudas al amparo del artículo 1.198 del Código Civil, la de UCI y la suya derivada del Préstamo Hipotecario que ha sido cedido al Fondo, UCI ingresará en la Cuenta de Tesorería descrita en la Sección V.3.1 de este Folleto, una cantidad igual a la compensada, que hubiera correspondido al Fondo. No obstante lo anterior, UCI declara en la Sección IV.1.a), 24 que no tiene conocimiento de que, en el

<sup>1</sup> Se utilizan con carácter estimativo pues hay un rango de comisiones de aseguramiento (Sección II.19.1 de este Folleto)

momento de la cesión, ningún deudor sea titular de derecho de crédito alguno, por el que se pudiera ejercitar la compensación.

Todas las cantidades que UCI perciba (i) de los deudores de los Préstamos Hipotecarios objeto de las Participaciones Hipotecarias, en concepto de principal, intereses ordinarios, e intereses de demora, calculados al mismo tipo de interés ordinario aplicable al préstamo en cuestión y (ii) todas las cantidades que correspondan a UCI como beneficiario de los contratos de seguro de daños que han sido suscritos por los deudores hipotecarios en relación con los Préstamos Hipotecarios y cedidos por UCI al Fondo, serán entregadas por UCI al Fondo a través de su Sociedad Gestora.

**Garantías del Banco:**

El Banco garantizará que, en caso de que UCI fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra, mantendrá indemne al Fondo de los perjuicios que para el mismo pudieran derivarse, en su caso, de tal declaración, incluyendo específicamente los que pudieran resultar del incumplimiento por UCI de su obligación de gestión y administración de los Préstamos Hipotecarios, y, en concreto, procederá a abonar directamente al Fondo, las cantidades correspondientes al mismo en concepto de principal, intereses e indemnizaciones de los mismos.

El Banco no percibirá comisión alguna por la prestación de estas garantías.

Ninguna de las anteriores garantías, tanto del Cedente como del Banco, deberán entenderse como una garantía de pago en defecto de los deudores.

**II.16 Circulación de los Bonos, señalando especialmente si existen restricciones a su libre transmisibilidad.**

Los Bonos objeto de la presente emisión no están sujetos a ninguna limitación a su libre transmisibilidad, la cual se efectuará de conformidad con lo previsto en la Sección II.4.1 del presente Folleto Informativo.

**II.17 Admisión a negociación de los valores emitidos.**

La Sociedad Gestora, promotora del Fondo, solicitará tras el otorgamiento de la Escritura de Constitución y una vez haya sido efectuado el desembolso de los Bonos (descrito en la Sección II.18.5), la inclusión de la presente emisión de Bonos en AIAF (de conformidad con el artículo quinto, punto noveno de la Ley 19/1992), reconocido como mercado secundario oficial organizado de valores por la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 37/1998 de reforma de la Ley 24/1988, y la citada admisión a cotización en dicho mercado tendrá lugar en un plazo no superior a cuarenta y cinco (45) días a contar desde la Fecha de Desembolso. No obstante lo anterior, deberá efectuarse en todo caso antes de la fecha del primer pago de intereses de los Bonos (22 de junio de 2004).

Asimismo, la Sociedad Gestora solicitará, por cuenta del Fondo, una vez hayan sido suscritos los Bonos emitidos, la inclusión de la emisión en Iberclear, de forma que se efectúe la compensación y liquidación de los Bonos de acuerdo con las normas de funcionamiento que respecto de valores admitidos a cotización en AIAF y representados mediante anotaciones en cuenta tenga establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por Iberclear.

Expresamente la Sociedad Gestora hace constar que conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en este mercado secundario,

según la legislación vigente y los requerimientos de su organismo rector, aceptando el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, cumplirlos.

En el supuesto de que no tenga lugar en el mencionado plazo la admisión a cotización de los Bonos en AIAF, la Sociedad Gestora procederá a ponerlo en conocimiento inmediato de la CNMV, de los bonistas, así como las causas de dicho incumplimiento y la nueva fecha prevista para la admisión a cotización, mediante la publicación en un periódico de difusión nacional, todo ello de conformidad con lo previsto en la Sección III.5.3, b), b") y c), y sin perjuicio de la eventual responsabilidad del emisor de los Bonos en caso de que el incumplimiento fuera por causas imputables al mismo.

## **II.18 Solicitudes de suscripción y adquisición.**

### **II.18.1 Colectivo de potenciales inversores a los que se ofrecen los valores.**

La colocación de la presente emisión de Bonos de Titulización se destina a inversores institucionales, ya sean personas jurídicas o patrimonios sin personalidad jurídica, tales como, a título enunciativo y no limitativo, Fondos de Pensiones, Instituciones de Inversión Colectiva o Entidades Aseguradoras, Entidades de Crédito, Sociedades y Agencias de Valores o Entidades habilitadas para gestionar carteras de valores que realicen profesional y habitualmente inversiones en valores negociables.

### **II.18.2 Aptitud legal de los Bonos a emitir.**

Los Bonos de Titulización a emitir por el Fondo, una vez han sido admitidos a negociación, tienen la siguiente consideración legal, a los efectos de ser suscritos por determinados inversores:

- (i) de acuerdo con el Real Decreto 2345/1996, de 8 de noviembre, los Bonos son aptos para la materialización de las reservas obligatorias de las Sociedades de Garantía Recíproca;
- (ii) de acuerdo con el Real Decreto 2486/1998, de 20 de noviembre, según ha resultado modificado por el Real Decreto 297/2004, de 20 de febrero, entre otros, los Bonos a emitir por el Fondo podrán ser adquiridos por las entidades aseguradoras en cumplimiento de sus obligaciones de provisiones técnicas;
- (iii) de acuerdo con el Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero, los Bonos son aptos para ser adquiridos por Fondos de Pensiones;
- (iv) de acuerdo con el Real Decreto 1393/1990, de 2 de noviembre, modificado por el Real Decreto 91/2001, de 2 de febrero, en tanto no se oponga a la Ley 35/2003, de 4 de noviembre y hasta la entrada en vigor de las normas reglamentarias que se dicten en virtud de las habilitaciones allí contenidas, los Bonos podrán ser adquiridos por Instituciones de Inversión Colectiva con las limitaciones que establezcan las regulaciones específicas para cada tipo. En este sentido es de aplicación la Orden de 28 de mayo de 1999 por la que se modifica parcialmente la Orden de 7 de junio de 1990 sobre Convenios de Colaboración relativos a Fondos de Inversión en Deuda del Estado (Fondotesoros);

- (v) de acuerdo con la Orden de 29 de diciembre de 1992, según ha sido modificada por la Orden de 13 de abril de 2000 y por la Orden de 8 de enero de 2003, entre otras, sobre recursos propios y supervisión en base consolidada de las sociedades y agencias de valores y sus grupos, los Bonos tendrán la ponderación del 50% en lo que se refiere al coeficiente de solvencia que deben mantener dichas entidades siempre que su calidad crediticia, a juicio de la CNMV sea, al menos, igual a la de los Préstamos Hipotecarios subyacentes. La CNMV ha otorgado en la fecha de registro de este Folleto, a los Bonos de la Serie A, la ponderación que se ha mencionado. Los Bonos de la Serie B no gozan de esta ponderación del 50%.

### **II.18.3 Periodo de Suscripción.**

El Periodo de Suscripción (el “Periodo de Suscripción”) de los Bonos tendrá una duración de ocho (8) horas, entre las 9:00 y las 17:00 horas del Día Hábil siguiente a la fecha de la publicación del anuncio de la constitución del Fondo y de la emisión de los Bonos, (esto es, el 18 de mayo de 2004), en la forma prevista en la Sección III.5.3, b), b’) y c) de este Folleto.

### **II.18.4 Dónde y ante quién puede tramitarse la suscripción o adquisición.**

Las solicitudes de suscripción del Tramo Nacional descrito en la Sección II.19, para ser tenidas en cuenta, deberán ser efectuadas por cualquier medio admitido en Derecho, durante el Periodo de Suscripción establecido en el apartado II.18.3 anterior, y dirigidas a las Entidades Aseguradoras del Tramo Nacional que son el Banco, en su Departamento de Tesorería, situado en el Paseo de la Castellana 75, 2º 28046 Madrid y BNP Paribas, Sucursal en España (en adelante “BNP Paribas”), situado en Ribera de Loira 28042, Madrid.

Las solicitudes de suscripción del Tramo Internacional descrito asimismo en la siguiente Sección II.19, se efectuarán de conformidad con lo previsto en la citada Sección del presente Folleto Informativo, dirigidas a las Entidades Aseguradoras del Tramo Internacional.

Cada una de las Entidades Aseguradoras de los Tramos Nacional y las del Tramo Internacional, suscribirá la cantidad de Bonos que quedara pendiente al finalizar el Periodo de Suscripción, en virtud de su compromiso descrito en las Secciones II.19.3 y V.4.3 del Folleto Informativo.

### **II.18.5 Forma y Fecha de Desembolso.**

Los inversores a quienes hayan sido adjudicados los Bonos, deberán abonar a las Entidades Aseguradoras de los Tramos Nacional e Internacional de la colocación, el Día Hábil siguiente a la fecha de cierre del Periodo de Suscripción (en adelante, la “Fecha de Desembolso”), antes de las 13:00 horas (horas de Madrid), valor ese mismo día, el precio de emisión (100% de su valor nominal) que corresponda por cada Bono adjudicado.

Cada Entidad Aseguradora abonará su respectivo importe asegurado al Banco, deducida la Comisión de Aseguramiento que le corresponda, el cual, en su condición de Banco Agente, procederá a abonar al Fondo, el mismo día, las cantidades recibidas de las otras Entidades Aseguradoras más el importe de su propio compromiso de aseguramiento, antes de las 15:00 horas (hora de Madrid), valor ese día, deducida la Comisión de Aseguramiento que le corresponda, de conformidad con lo previsto en los Contratos de Aseguramiento de la Colocación.

La Fecha de Desembolso será el 19 de mayo de 2004.

#### **II.18.6 Forma y plazo de entrega a los suscriptores de las copias de los boletines de suscripción o resguardos provisionales..**

Cada Entidad Aseguradora a través de la cual los suscriptores han realizado la suscripción de los Bonos del Tramo correspondiente, entregará a los mismos, en un plazo no superior a cinco (5) días contados desde la Fecha de Desembolso, un documento acreditativo de la titularidad de los Bonos suscritos (sin perjuicio de que la titularidad de los Bonos se acreditará por la correspondiente anotación en la entidad encargada de la llevanza del Registro Contable de los Bonos, representados mediante anotaciones en cuenta). El citado documento acreditativo no es susceptible de negociación, reflejará únicamente la suscripción inicial de los Bonos y su periodo máximo de validez es la fecha de registro de los Bonos suscritos en la entidad encargada del Registro Contable de los Bonos.

#### **II.19 Colocación y adjudicación de valores.**

La colocación de la emisión de Bonos se dividirá en dos Tramos:

- (i) **Tramo Nacional:** se colocarán doscientos setenta millones (270.000.000) euros equivalente a dos mil setecientos (2.700) Bonos de la Serie A, lo que representa, aproximadamente, el 40% del total nominal de la misma.
- (ii) **Tramo Internacional:** se colocarán cuatrocientos treinta millones (430.000.000) de euros, compuesto por:
  - cuatrocientos nueve millones (409.000.000) euros, equivalente a cuatro mil noventa (4.090) Bonos de la Serie A (lo que representa, aproximadamente, el 60% del total nominal de dicha Serie),
  - y veintiún millones (21.000.000) de euros, representados por doscientos diez (210) Bonos de la Serie B (lo que representa el 100% del total nominal de dicha Serie).

El procedimiento de colocación, tanto para el Tramo Nacional como para el Tramo Internacional, será el siguiente:

Una vez abierto el Periodo de Suscripción, en la forma prevista en la Sección II.18.3 del Folleto, deberán dirigirse las peticiones al Banco y a BNP Paribas (en el supuesto del Tramo Nacional) o al Banco, a BNP Paribas, a Dexia Bank y a Banco Simeon (para el Tramo Internacional), los cuales procederán a la adjudicación libre de los Bonos, velando en todo caso para que no se produzcan tratamientos discriminatorios entre las peticiones que tengan características similares en el tiempo y comprometiéndose a suscribir la cantidad de Bonos

necesaria para completar las cifras a las que ascienden sus respectivos compromisos de aseguramiento, descritas en la siguiente Sección II.19.1.

**II.19.1 Entidades que intervienen en la colocación o comercialización mencionando sus diferentes cometidos, con descripción de éstos de forma concreta. Importe global de las comisiones acordadas entre los diferentes colocadores y la Sociedad Gestora.**

La colocación del Tramo Nacional tal y como se describe en la Sección II.18.4 del Folleto Informativo, se llevará a cabo por las siguientes Entidades Aseguradoras de la Colocación, y por los siguientes importes:

<b>Entidad Aseguradora</b>	<b>Euros</b>	
	<b>Serie A</b>	<b>Serie B</b>
• Banco Santander Central Hispano	170.000.000	-----
• BNP Paribas	100.000.000	-----
<b>Totales</b>	<b>270.000.000</b>	-----

La Colocación del Tramo Internacional se llevará a cabo por las siguientes Entidades Aseguradoras de la Colocación, y por los siguientes importes:

<b>Entidades Aseguradoras</b>	<b>Euros</b>	
	<b>Serie A</b>	<b>Serie B</b>
• Banco Santander Central Hispano	149.500.000	10.500.000
• BNP Paribas	219.500.000	10.500.000
• Dexia Bank	20.000.000	
• Banco Simeon	20.000.000	
<b>Totales</b>	<b>409.000.000</b>	<b>21.000.000</b>

Cada una de las Entidades Aseguradoras de la Colocación de los Bonos de la Serie A recibirá una comisión que estará comprendida entre el 0,000% y el 0,100% del importe nominal por ella asegurado, en virtud de los Contratos de Aseguramiento de la Colocación, descritos en la Sección V.4.1 del presente Folleto Informativo.

Cada una de las Entidades Aseguradoras de la Colocación de los Bonos de la Serie B recibirá una comisión que estará comprendida entre el 0,000% y el 0,200% del importe nominal por ella asegurado, en virtud de los Contratos de Aseguramiento de la colocación, descritos en la Sección V.4.1 del presente Folleto Informativo.



**II.19.2 Entidades Directoras de la emisión.**

Asimismo, el Banco y BNP Paribas intervendrán en la emisión en condición de Entidades Directoras de ambos Tramos de la misma, reproduciéndose a continuación declaración firmada de las personas con representación suficiente, conteniendo las manifestaciones a que se hace referencia en la Circular 2/1994, de 16 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se aprueba el modelo de Folleto Informativo para la constitución de los Fondos de Titulización Hipotecaria y la Circular 2/1999, de 22 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se aprueban determinados modelos de folletos de utilización en emisiones u ofertas públicas de valores:

**Por parte del Banco:**

*"D. JOSE ANTONIO ALVAREZ ALVAREZ, en nombre y representación de Banco Santander Central Hispano, S.A., como Director del Tramo Nacional y del Tramo Internacional junto a BNP Paribas, con domicilio en Santander, Pº de Pereda nº 9 y 12, debidamente facultado al efecto, y en relación con la constitución del Fondo de Titulización Hipotecario UCI 10 por un importe de setecientos millones (700.000.000) de euros, en cumplimiento del artículo 20 del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, sobre emisiones y ofertas públicas de venta de valores, modificado por el Real Decreto 2590/1998, de 7 de diciembre,*

**DECLARA**

*Que se han llevado a cabo las comprobaciones necesarias para contrastar la veracidad e integridad de la información contenida en el Folleto.*

*Que, como consecuencia de esas comprobaciones, no se advierten circunstancias que contradigan o alteren la información recogida en el Folleto, ni éste omite hechos o datos significativos que puedan ser relevantes para el inversor.*

*Que lo manifestado no alcanza ni se refiere a los datos que han sido objeto del informe de los auditores que se incluye en el Folleto.*

*Y para que conste, a los efectos oportunos, expido la presente en Madrid, a 22 de abril de 2004."*

**Y por parte de BNP Paribas:**

*"D. Ramiro Mato García-Ansorena y D. Carlos Gardeazábal Ortíz, en nombre y representación de BNP Paribas, como Director junto a Banco Santander Central Hispano, SA, del Tramo Nacional e Internacional, con domicilio en Ribera de Loira 28 4ª planta, 28042, Madrid, debidamente facultados al efecto, y en relación con la constitución del FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIO UCI 10, por un importe de setecientos millones (700.000.000) de euros, en cumplimiento del artículo 20 del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, sobre emisiones y ofertas públicas de venta de valores, modificado por el Real Decreto 2590/1998, de 7 de diciembre,*

**DECLARAN**

*Que se han llevado a cabo las comprobaciones necesarias para contrastar la veracidad e integridad y de la información contenida en el Folleto.*

*Que, como consecuencia de esas comprobaciones, no se advierten circunstancias que contradigan o alteren la información recogida en el Folleto, ni éste omite hechos o datos significativos que puedan ser relevantes para el inversor.*

*Que lo manifestado no alcanza ni se refiere a los datos que han sido objeto del informe de los auditores que se incluye en el Folleto.*

*Y para que conste, a los efectos oportunos, expedimos la presente en Madrid, a 21 de abril de 2004."*

Las cartas de las Entidades Directoras se adjuntan a este Folleto como Anexo V.

Ni el Banco ni BNP Paribas, como Entidades Directoras, recibirán comisión alguna en concepto de dirección de la emisión.

**II.19.3 Aseguramiento de la emisión.**

La Sociedad Gestora celebrará, por cuenta del Fondo, con las Entidades citadas anteriormente, dos Contratos de Colocación y Aseguramiento de la Colocación de la emisión (uno para el Tramo Nacional y otro para el Tramo Internacional), en virtud de los cuales, las citadas entidades y en sus respectivos Tramos, procederán a la adjudicación libre de los Bonos, por los importes previstos para cada una en la Sección II.19.1, del presente Folleto Informativo, y, una vez cerrado el Periodo de Suscripción, a suscribir aquellos Bonos que no lo hayan sido.

El Banco y BNP Paribas para el Tramo Nacional y el Banco junto a BNP Paribas, Dexia Bank y Banco Simeon en calidad de Entidades Aseguradoras de la Colocación de la emisión en el Tramo Internacional, asumen las obligaciones contenidas en los Contratos de Colocación y Aseguramiento, y que básicamente serán las siguientes: 1) compromiso de suscripción solidario de Bonos que no lo hayan sido, una vez cerrado el Periodo de Suscripción, hasta las cuantías establecidas; 2) abono, por parte de BNP Paribas, Dexia Bank y Banco Simeon al Banco en su condición de Banco Agente, antes de las 14:00 horas, del Día Hábil siguiente de la fecha de cierre del Periodo de Suscripción, valor ese mismo día, del importe nominal asegurado por ellas, deducida la parte de la Comisión de Aseguramiento devengada a favor de cada una, en virtud de los Contratos de Aseguramiento de la Colocación, a suscribir entre ellas; y 3) a continuación, proceder el citado Banco Agente, a abonar al Fondo, dentro de las 15:00 horas del mencionado día, las cantidades recibidas de las otras Entidades Aseguradoras más el importe de su compromiso de aseguramiento, deducida la suma a la que ascienda la Comisión de Aseguramiento total (y en la cual, y en su función de, asimismo, Entidad Aseguradora de la Colocación, habrá participado).

La única causa de resolución de los Contratos de Aseguramiento de la Colocación de la emisión es el supuesto de que la Agencia de Calificación S&P España no confirmara antes del inicio del Periodo de Suscripción de los Bonos, los ratings AAA a los Bonos

de la Serie A y A- a los Bonos de la Serie B, según la escala de calificación de S&P España.

#### **II.19.4 Prorrateo en la Colocación.**

No procede.

#### **II.20 Plazo y forma prevista para la entrega a los suscriptores de los Bonos o Certificados definitivos de los Bonos.**

Los Bonos, valores representados por medio de anotaciones en cuenta, se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el registro contable de Iberclear, en los términos establecidos en la Sección II.5 anterior.

Podrán expedirse Certificados de Legitimación a solicitud de un titular de los Bonos, y a su exclusivo coste, donde se incluirán además de la identidad del titular, la finalidad para la que se expiden y el plazo de vigencia, siendo aplicable, a estos efectos, lo dispuesto en la Sección Cuarta del Capítulo I, del Título I, del Real Decreto 116/1992.

#### **II.21 Legislación nacional bajo la cual se crean los valores e indicación de los Tribunales competentes en caso de litigio.**

La presente emisión se encuentra amparada por la Ley española a tenor de lo establecido en la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, la Ley 24/1988, modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre, y por la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, entre otras, y conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, sobre Emisiones y Ofertas Públicas de Venta de Valores, modificado por el Real Decreto 2590/1998, de 7 de diciembre, y la Orden de 12 de julio de 1993 que lo desarrolla, así como la Circular 2/1994, de 16 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se aprueba el modelo de Folleto Informativo para la constitución de los Fondos de Titulización Hipotecaria y la Circular 2/1999, de 22 de abril de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se aprueban determinados modelos de folletos de utilización en emisiones u ofertas públicas de valores.

El Contrato de colocación y aseguramiento del Tramo Internacional estará sujeto a ley inglesa.

Todas las cuestiones y disputas que puedan plantearse entre el Fondo, en su calidad de emisor de los Bonos de Titulización y los tenedores de los mismos, serán resueltas por los Tribunales españoles.

#### **Acciones en caso de impago de los Bonos emitidos con cargo al Fondo:**

1. Los titulares de los Bonos no dispondrán de acción directa contra los deudores de los Préstamos Hipotecarios que hayan incumplido sus obligaciones de pago, siendo la Sociedad Gestora, como representante del Fondo, quien ostentará dicha acción.
2. Los titulares de los Bonos no dispondrán de acción alguna frente al Fondo ni frente a la Sociedad Gestora, en caso de impago de los Bonos que sea consecuencia del impago de un Préstamo Hipotecario por parte del correspondiente deudor.
3. Los titulares de los Bonos no dispondrán de más acción contra la Sociedad Gestora que la derivada del incumplimiento de sus propias obligaciones, y por tanto, nunca como consecuencia de la existencia de morosidad o amortizaciones anticipadas de las Participaciones Hipotecarias.

La Escritura de Constitución se registrará e interpretará de acuerdo con las leyes españolas.

## **II.22 Imposición personal sobre la renta derivada de los valores ofrecidos.**

Se facilita a continuación un breve extracto del régimen fiscal aplicable a las inversiones que se deriven de la presente oferta, a cuyo efecto se tiene en cuenta exclusivamente la legislación estatal vigente y los aspectos de carácter general que puedan afectar a los inversores, que deberán tener en cuenta tanto sus posibles circunstancias fiscales especiales, como las normas de aplicación territorial limitada y las de la legislación vigente en el momento de la obtención y declaración de las rentas correspondientes.

El tratamiento fiscal que aquí se describe tiene carácter general y, por lo tanto, no se ha incluido la tributación aplicable a las rentas obtenidas a través de entidades en régimen de atribución de rentas, ni el régimen aplicable a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (como, por ejemplo, las entidades financieras, las Instituciones de Inversión Colectiva, las Cooperativas, etc.) pueden estar sujetos a normas especiales.

### **II.22.1 Impuesto sobre la Renta de las Personas físicas (IRPF).**

Los rendimientos obtenidos por los titulares de los Bonos que tengan la condición de contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), tanto por el concepto de intereses, como con motivo de la transmisión, reembolso o amortización de los mismos tendrán la consideración de rendimientos del capital mobiliario obtenidos por la cesión a terceros de capitales propios en los términos del Real Decreto legislativo de 3/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias.

En este sentido, en el supuesto de las rentas derivadas de la percepción de los cupones de los Bonos, el rendimiento íntegro vendrá determinado por la cuantía bruta de los intereses percibidos, incluyendo la retención a cuenta del IRPF que, en su caso, se hubiera practicado.

En el caso de transmisión, reembolso o amortización de los Bonos, se computará como rendimiento de capital mobiliario la diferencia entre el valor de transmisión, reembolso o amortización (minorado en los gastos accesorios de enajenación) y su valor de adquisición o suscripción (incrementado en los gastos accesorios de enajenación).

Los rendimientos negativos derivados de la transmisión de los Bonos, cuando el contribuyente hubiera adquirido otros activos financieros similares dentro de los dos meses anteriores o posteriores a dichas transmisiones, se integrarán a medida que se transmitan los activos financieros que permanezcan en el patrimonio del contribuyente.

El rendimiento neto de capital mobiliario se determinará deduciendo a los rendimientos íntegros los gastos de administración y depósito de los Bonos, siempre y cuando dichos gastos no supongan la contraprestación de una gestión discrecional e individualizada de la cartera de inversiones

El importe de los rendimientos netos obtenidos se reducirá en un 40% cuando su periodo de generación haya sido superior a dos años, así como cuando se califiquen como obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo.

Los citados rendimientos estarán sujetos a retención a cuenta del IRPF de sus perceptores, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 214/1999, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas físicas, del que cabe destacar los siguientes extremos:

- Los rendimientos del capital mobiliario derivados de la cesión a terceros de capitales propios se someten, en general, a retención al tipo del 15%.
- No obstante, no existe obligación de retener sobre los rendimientos derivados de la transmisión o reembolso de activos financieros con rendimiento explícito que cumplan los siguientes requisitos (como está previsto en esta emisión):
  1. Que estén representados mediante anotaciones en cuenta.
  2. Que se negocien en un mercado secundario oficial de valores español.
- No obstante lo anterior, se someterá a retención (a un tipo del 15%) la parte del precio correspondiente al interés corrido cuando la transmisión de los Bonos tenga lugar durante los treinta días inmediatamente anteriores al cobro de dicho interés, y siempre que:
  1. El adquirente sea una persona o entidad no residente en territorio español o sea sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades.
  2. El adquirente no esté sujeto a retención por los rendimientos explícitos derivados de los Bonos transmitidos.

#### **II.22.1 Impuesto sobre Sociedades.**

Los rendimientos de los Bonos obtenidos por entidades que tengan la consideración de sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, tanto por el concepto de intereses como con motivo de la transmisión, reembolso o amortización de los mismos, se integrarán en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en la forma prevista en el título IV del Real Decreto legislativo de 4/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Los citados rendimientos estarán sujetos a retención a cuenta del Impuesto sobre Sociedades de su perceptor, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo II del Título IV del Real Decreto 537/1997, de 14 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades. No obstante, el artículo 57, q) del Real Decreto 537/1997 establece que dichos rendimientos estarán excluidos de retención, siempre que cumplan los siguientes requisitos, como está previsto en esta emisión:

1. Que estén representados mediante anotaciones en cuenta.
2. Que se negocien en un mercado secundario oficial de valores español.

#### **II.22.3 Impuesto sobre la Renta de no Residentes (IRnR).**

Los rendimientos obtenidos por los titulares de los Bonos que tengan la condición de contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes, tanto por el concepto de intereses, como con motivo de la transmisión, reembolso o amortización de los mismos tendrán la consideración de rentas obtenidas en España, con o sin establecimiento permanente, en los términos del artículo 12 del Real Decreto

legislativo de 5/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

**a) Rentas obtenidas mediante establecimiento permanente.**

Los rendimientos de los Bonos obtenidos por un establecimiento permanente en España tributarán con arreglo a las normas del Capítulo III del mencionado Real Decreto Legislativo 3/2004. Los citados rendimientos estarán exentos de retención a cuenta del Impuesto sobre la Renta de no Residentes en los términos señalados anteriormente para los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades.

**b) Rentas obtenidas sin mediación de establecimiento permanente.**

Los rendimientos de los Bonos obtenidos por personas o entidades no residentes en España que actúen, a estos efectos, sin establecimiento permanente en territorio español, estarán sometidos a tributación por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes al tipo del 15% sobre el importe íntegro del rendimiento percibido, calculado de acuerdo con las normas de la Ley del IRPF, y sin que sean aplicables a tal efecto las reducciones previstas en dicha Ley.

En caso de transmisión, reembolso o amortización se tendrán en cuenta para el cálculo del rendimiento los gastos accesorios de adquisición y enajenación, en tanto se justifiquen adecuadamente. La tributación se realizará de forma separada para cada devengo total o parcial de renta sometida a gravamen, sin que sea posible compensación alguna entre las mismas.

Cuando en virtud de la residencia del inversor resulte aplicable un Convenio para evitar la Doble Imposición suscrito por España, se aplicará, en su caso, el tipo de gravamen reducido previsto en el mencionado Convenio para este tipo de rentas, siempre que se aporte el correspondiente certificado de residencia emitido por las autoridades fiscales del país de residencia del inversor.

Los rendimientos obtenidos de los Bonos por personas físicas o entidades no residentes en España que actúen, a esos efectos, sin establecimiento permanente en territorio español, estarán exentos cuando el perceptor sea residente en otro Estado miembro de la Unión Europea o sea un establecimiento permanente de dichos residentes en otro estado miembro de la Unión Europea, siempre que, como se ha dicho anteriormente, se aporte el correspondiente certificado de residencia emitido por las autoridades fiscales del país de residencia del inversor.

Igualmente estarán exentas las rentas derivadas de la transmisión de dichos Bonos en mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidos por personas físicas o entidades no residentes, sin mediación de establecimiento permanente en territorio español, que sean residentes en un estado que tenga suscrito con España un Convenio para evitar la Doble Imposición con cláusula de intercambio de información. A tal efecto, deberá aportarse el pertinente certificado de residencia fiscal emitido por las autoridades fiscales del país en el que tenga su residencia el inversor, en el que deberá constar expresamente que dicho inversor es residente en el sentido definido en el Convenio.

En ningún caso serán de aplicación las exenciones mencionadas en los dos párrafos anteriores cuando los rendimientos se obtengan a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.

Con carácter general, los citados rendimientos estarán sujetos a retención a cuenta del IRnR, excepto en los supuestos en que se acredite el pago del impuesto o la procedencia de la exención. Tampoco se practicará retención a cuenta sobre los rendimientos derivados de la transmisión o reembolso de los Bonos siempre que los mismos (como ocurrirá en la presente emisión) (i) estén representados mediante anotaciones en cuenta, y (ii) se negocien en un mercado secundario oficial de valores español.

Cuando no se den las circunstancias expuestas en el párrafo anterior, la Sociedad Gestora, que a estos efectos actuará por cuenta del Fondo, efectuará, en el momento del pago del rendimiento, una retención a cuenta del IRnR del 15% para seguidamente transferir el importe líquido resultante de dicha retención a la entidad que, en su caso actúe como depositaria o gestione el cobro de las rentas procedentes de los Bonos, todo ello en los términos y a través del procedimiento previsto en la Orden Ministerial de 13 de abril de 2000.

Por su parte, los inversores no residentes que tengan derecho a la exclusión de retención o a la aplicación de un tipo reducido previsto en un Convenio para evitar la Doble Imposición suscrito por España, deberán acreditar ante la entidad depositaria de los valores, antes del día 10 del mes siguiente a aquél en el que se distribuya el rendimiento, su residencia fiscal mediante un certificado de residencia expedido por las autoridades fiscales del país correspondiente, en el que, en su caso, se haga constar que el contribuyente es residente de dicho país en el sentido definido en el Convenio. A este respecto, el periodo de validez del certificado de residencia mencionado anteriormente será de un año a contar desde la fecha de expedición.

Una vez cumplidos los anteriores trámites, la entidad depositaria de los valores abonará al inversor no residente, por cuenta de la Sociedad Gestora, en función de cada caso, la totalidad del importe retenido o el exceso sobre el tipo reducido establecido en el Convenio aplicable.

Cuando resultara de aplicación una exención o, por la aplicación de algún Convenio el tipo de retención fuera inferior al 15%, y el inversor no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto, aquél podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso, con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 2003.

#### **II.22.4 Impuesto sobre el Patrimonio (IP)**

Los titulares de los Bonos a 31 de diciembre de cada año que sean personas físicas sujetas al impuesto por obligación personal deberán incluirlos por su valor nominal en la declaración del Impuesto sobre el Patrimonio en el que tributarán con arreglo a las normas generales. En el caso de que dichos valores se negocien en algún mercado organizado –como está previsto en este caso– se computarán por su valor medio de negociación del cuarto trimestre de cada año. Las personas físicas no residentes que

sean sujetos pasivos del Impuesto sobre el Patrimonio por obligación real estarán igualmente sometidos al mismo, sin perjuicio de lo previsto en los Convenios para evitar la Doble Imposición suscritos por España. No obstante estarán exentos los residentes en otros países de la Unión Europea en cuanto a los Bonos cuyas rentas estén exentas en el Impuesto sobre la Renta de no Residentes, en los términos expuestos con anterioridad.

#### **II.22.5 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD)**

La transmisión de los Bonos por causa de muerte o donación en favor de personas físicas está sujeta a las normas generales del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin perjuicio de lo previsto en los Convenios para evitar la doble imposición suscritos por España. Para los supuestos en que el beneficiario fuera una sociedad, la renta obtenida por el citado beneficiario se gravará con arreglo a las normas del Impuesto sobre Sociedades o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes según los casos, sin perjuicio en este último supuesto de lo previsto en los Convenios para evitar la Doble Imposición que resulten aplicables.

#### **II.22.6 Imposición Indirecta sobre la transmisión de Bonos (ITPAJD e IVA)**

La transmisión de los Bonos estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido.

### **II.23 Finalidad de la operación.**

#### **II.23.1 Destino del importe neto de la emisión.**

El importe neto de la emisión de Bonos está íntegramente destinado al pago del precio por la adquisición de las Participaciones Hipotecarias que se agrupan en el Activo del Fondo.

### **II.24 Contratación secundaria.**

No procede.

### **II.25 Personas físicas o jurídicas que hayan participado de forma relevante en el diseño o asesoramiento de la constitución del Fondo, o en algunas de las informaciones significativas contenidas en el Folleto.**

#### **II.25.1 Enumeración.**

- a) El diseño financiero de la emisión ha sido llevado a cabo por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, SA, en colaboración con UCI.
- b) El diseño legal de la emisión ha sido llevado a cabo por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, SA, y Uría & Menéndez como asesores legales independientes.
- c) El Banco y BNP Paribas intervendrán como Entidades Aseguradoras de la colocación del Tramo Nacional.



- d) El Banco, BNP Paribas, Dexia Bank y Banco Simeon intervienen como Entidades Aseguradoras de la colocación del Tramo Internacional.
- e) El Banco y BNP Paribas actúan además como Entidades Directoras del Tramo Nacional y del Tramo Internacional de la emisión.
- f) El Banco actúa además como Banco Agente.

#### **II.25.2 Declaración del responsable del Folleto en nombre de la Sociedad Gestora.**

*“D. IGNACIO ORTEGA GAVARA, en nombre y representación de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, (S.G.F.T.), SA, con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana 75, en relación con la constitución del FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS UCI 10, por importe de setecientos millones (700.000.000) de euros y en cumplimiento de lo dispuesto en el punto II.25.2. de la Circular 2/94 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores por la que se aprueba el modelo de Folleto Informativo para la constitución de los Fondos de Titulización Hipotecaria (en desarrollo de la Orden de 12 de julio de 1993, de desarrollo, a su vez del Real Decreto 291/92, de 27 de marzo),*

#### **DECLARA**

*Que el 100% del capital social de UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO, originador de los Préstamos Hipotecarios subyacentes a las Participaciones Hipotecarias emitidas, pertenece a UCI, S.A, compañía que, a su vez, se encuentra participada al 50% por el Grupo Santander y al restante 50% por el Grupo BNP Paribas.*

*Y que no existe ningún tipo de vinculación o intereses económicos de los expertos que han participado en el diseño o asesoramiento de la constitución del Fondo, o de algunas informaciones significativas, contenidas en el Folleto, incluido el aseguramiento de la colocación, citadas en la Sección II.25.1, del Folleto de la emisión ni con la propia Sociedad Gestora ni con el emisor de las Participaciones Hipotecarias, UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO.”*

#### **II.25.3 Declaración del Cedente**

*“D. PHILIPPE JACQUES LAPORTE, en nombre y representación de UNIÓN DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO (UCI), con domicilio en calle Retama, 3 de Madrid, con facultades suficientes, y en relación con la constitución del FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIO UCI 10, por un importe de setecientos millones (700.000.000) de Euros, en cumplimiento del artículo 20 del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, sobre emisiones y ofertas públicas de venta de valores, modificado por el Real Decreto 2590/1998, de 7 de diciembre,*

#### **DECLARA**

*1º) Que las declaraciones respecto a los Préstamos Hipotecarios y a las Participaciones Hipotecarias recogidos en la Sección IV.1.a) del Folleto, son veraces.*

2º) *Que las declaraciones anteriores se garantizarán a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, en la Escritura de Constitución del mismo.*

3º) *Que se han llevado a cabo las comprobaciones necesarias para contrastar la veracidad e integridad de la información contenida en el Folleto sobre la cartera de préstamos hipotecarios seleccionados que serán en su mayor parte cedidos al Fondo, constituyendo los Préstamos Hipotecarios objeto de emisión de las Participaciones Hipotecarias.*

4º) *Que, como consecuencia de esas comprobaciones, no se advierten circunstancias que contradigan o alteren la información recogida en el Folleto, ni éste omita hechos o datos significativos que puedan resultar relevantes para el inversor.*

*Y para que conste a los efectos oportunos, efectúa la anterior declaración en Madrid, a 4 de mayo de 2004."*

La carta del Cedente con las mencionadas declaraciones se adjunta a este Folleto Informativo como ANEXO VI.

## CAPÍTULO III

### INFORMACIÓN DE CARÁCTER GENERAL SOBRE EL FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

#### III.1 Antecedentes jurídicos y finalidad del Fondo.

El FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA UCI 10 está regulado conforme a (i) la Escritura de Constitución del Fondo, (ii) la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, (iii) la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre y la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, entre otras, y (iv) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

El Fondo constituirá un patrimonio separado, carente de personalidad jurídica, y con carácter cerrado, que estará integrado, en cuanto a su activo, por los Préstamos Hipotecarios cuya cesión por UCI al Fondo se instrumentará a través de la emisión de Participaciones Hipotecarias (tal y como se detallan en el Capítulo IV de este Folleto) y por el Fondo de Reserva (tal y como se define en la Sección V.3.3 del Folleto Informativo), y en cuanto a su pasivo, por los Bonos y el Préstamo Subordinado (descrito en la Sección V.3.2 del Folleto Informativo), de tal forma que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo.

De conformidad con la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril por la que se adapta la legislación española en materia de entidades de crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria, en caso de quiebra o suspensión de pagos de la entidad Cedente y emisora de las Participaciones Hipotecarias agrupados en el Fondo, sólo podrán ser impugnados los negocios de cesión de créditos a favor del Fondo en caso de que exista fraude, gozando el Fondo de un derecho absoluto de separación en los términos de los artículos 908 y 909 del Código de Comercio.

#### III.2 Denominación completa, constitución e inscripción del Fondo.

El emisor de los Bonos se denominará FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA, UCI 10

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos tiene como requisito previo su inscripción en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo quinto, punto 3 de la Ley 19/1992 y el artículo 26 y siguientes de la Ley 24/1988, modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre y la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, entre otras.

Una vez el presente Folleto Informativo de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos haya sido registrado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y antes de los siete (7) Días Hábilés siguientes (descritos en la Sección II.10.1, d) del presente Folleto), la Sociedad Gestora, junto a UCI, como entidad emisora de las Participaciones Hipotecarias a ser suscritas por el Fondo, y el Banco como garante, procederán a otorgar la Escritura de Constitución en los términos previstos en la Ley 19/1992.

La Escritura de Constitución, de acuerdo con la Ley 19/1992, surtirá los efectos previstos en el artículo 6 de la Ley 24/1988, modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre y la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, entre otras, y será, por tanto, la escritura de emisión de los Bonos y la escritura en la que conste la representación de los Bonos mediante anotaciones en cuenta.

La Escritura de Constitución, de conformidad con el artículo quinto, punto 3 de la Ley 19/1992, no será objeto de inscripción en el Registro Mercantil.

### **III.3 Gestión y representación del Fondo y de los titulares de los valores emitidos con cargo al mismo.**

#### **III.3.1 Funciones y responsabilidades asumidas por la Sociedad Gestora.**

La administración y representación legal del Fondo corresponderá a Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., promotora del mismo. La Sociedad Gestora está facultada para constituir Fondos de Titulización Hipotecaria y, en consecuencia, para ejercer la administración y representación de los mismos al amparo de lo previsto en el artículo sexto de la Ley 19/1992, en virtud de autorización del Ministerio de Economía y Hacienda de fecha 10 de diciembre de 1992, estando inscrita en el registro especial de Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización Hipotecaria abierto a tal efecto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el nº1.

Corresponderá a la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al activo del Fondo.

Los titulares de los Bonos no tendrán acción contra la Sociedad Gestora sino por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en la Escritura de Constitución del Fondo.

La Sociedad Gestora en su labor de administración del Fondo realizará, con carácter meramente enunciativo, las siguientes actuaciones:

- (i) abrirá en el nombre del Fondo una cuenta financiera (en adelante "Cuenta de Tesorería"), inicialmente con el Banco, en tanto en cuanto el rating a corto plazo del Banco no descienda de A-1 (según la escala de S&P Ratings Service y que se detalla en la Sección II.3 del presente Folleto Informativo).

En el supuesto de que la deuda a corto plazo del Banco experimentara, durante la vida de la emisión, un descenso en su rating, situándose por debajo de A-1 (según escala de calificación de S&P Ratings Service), la Sociedad Gestora trasladará la Cuenta de Tesorería del Fondo a una entidad cuya deuda a corto plazo posea un rating mínimo de A-1, y contratará la máxima rentabilidad posible para su saldo, que podrá ser diferente a la contratada con el Banco, en un plazo máximo de treinta (30) Días Hábiles a contar desde el momento que tenga lugar tal situación, dejando consecuentemente el Banco de llevar a cabo la reinversión en el momento en que los fondos de la Cuenta de Tesorería se trasladen a la nueva entidad, pudiendo, con posterioridad, trasladarla al Banco cuando su deuda a corto plazo alcance nuevamente el rating de A-1, según la escala citada anteriormente (todo ello, de conformidad con lo previsto en la Sección V.3.1. del presente Folleto);

- (ii) comprobará que el importe de los ingresos que efectivamente reciba el Fondo, se corresponden con los ingresos que debió haber recibido el Fondo, de acuerdo con lo previsto en los distintos Contratos de los que se deriven dichos ingresos. En el supuesto que sea necesario, deberá ejercitar las acciones judiciales o extrajudiciales necesarias o convenientes para la protección de los derechos del Fondo y de los titulares de los Bonos;
- (iii) ingresará las cantidades que reciba de UCI en concepto de principal e intereses de las Participaciones Hipotecarias en la Cuenta de Tesorería;
- (iv) ingresará en la Cuenta de Tesorería la cantidad que en cada momento componga el Fondo de Reserva (descrito en la Sección V.3.3 del Folleto);
- (v) velará para que las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería (que incluirá el Fondo de Reserva), siempre que la deuda a corto plazo del Banco mantenga al menos el rating de A-1 (según la escala de calificación S&P Ratings Service), produzcan la rentabilidad establecida en el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado. Todo ello de conformidad con lo descrito en la Sección V.3.1 del presente Folleto Informativo;
- (vi) calculará, (en cada Momento de Fijación de Tipo), y respecto al siguiente Periodo de Devengo de Intereses, los tipos de interés nominales a aplicar a las dos Series de Bonos, resultantes de la determinación efectuada de conformidad con lo previsto en la Sección II.10, y lo publicará en la forma prevista en la Sección III.5.3, a), a");
- (vii) calculará en cada Fecha de Determinación, el principal a amortizar de las dos Series de Bonos y, junto con los intereses devengados de conformidad con lo previsto en la Sección II.11, lo publicará en la forma prevista en la Sección III.5.3, a), a");
- (viii) destinará los Fondos Disponibles descritos en la Sección V.5.1, b), 1, así como cualquier otra cantidad en la Cuenta de Tesorería disponible en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago o retención del Fondo, en los términos y en el orden de prelación previsto en la Sección V.5.1, b), 2 del presente Folleto;
- (ix) nombrará a los auditores del Fondo;
- (x) adoptará las decisiones oportunas en relación con la liquidación del Fondo, incluyendo la decisión de liquidar anticipadamente el Fondo, de acuerdo con lo recogido en la Escritura de Constitución.
- (xi) gestionará el Fondo con el objetivo de que su valor patrimonial sea nulo en cada momento.
- (xii) dará cumplimiento a sus obligaciones formales, documentales y de información ante la CNMV, Agencia de Calificación, Iberclear, AIAF y cualquier otro organismo supervisor.

### III.3.2 Sustitución de la Sociedad Gestora.

La Sociedad Gestora podrá solicitar voluntariamente su sustitución, siempre que exista una causa justificada, mediante escrito presentado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores. A tal escrito se acompañará el de la sociedad gestora de fondos de titulización sustituta, debidamente autorizada e inscrita como tal en los Registros especiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en el que la sustituta se declare dispuesta a aceptar tal función. La renuncia de la Sociedad Gestora y el nombramiento de una sociedad gestora sustituta deberá ser autorizado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. En ningún caso podrá la Sociedad Gestora renunciar al ejercicio de sus funciones mientras no se hayan cumplido todos los requisitos y trámites para la designación de su sustituta. Todos los gastos que se generen como consecuencia de dicha sustitución serán soportados por la propia Sociedad Gestora.

En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra, o cuando su autorización fuera revocada, la Sociedad Gestora deberá nombrar una sociedad gestora que la sustituya dando cumplimiento a lo dispuesto en el Real Decreto 926/1998, arts. 18 y 19 sobre sustitución de la Sociedad Gestora.

Si transcurriera el plazo legalmente establecido en el art. 19,2) del citado Real Decreto 926/1998 de cuatro (4) meses desde que tuvo lugar el supuesto determinante de la sustitución y no se hubiese encontrado una Sociedad Gestora sustituta, se producirá un supuesto de extinción anticipada del Fondo y amortización de los Bonos para lo que deberán realizarse las actuaciones previstas en la Sección II.11.3.c) del Folleto.

La sustitución de la Sociedad Gestora y el nombramiento de la nueva sociedad, autorizados ambos por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de conformidad con lo previsto en los párrafos anteriores, será igualmente puesto en conocimiento de S&P España.

### III.3.3 Esquema de remuneración a favor de la Sociedad Gestora por el desempeño de sus funciones.

La Escritura de Constitución determinará que la Sociedad Gestora tendrá derecho:

- (i) a una Comisión de Administración pagadera en la Fecha de Desembolso y de una sola vez igual a ciento veinticinco mil (125.000) euros y,
- (ii) en cada Fecha de Pago de los Bonos (los días 22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre de cada año, o siguiente Día Hábil, según lo previsto en la Sección II.10.3 del presente Folleto Informativo), a una Comisión de Administración Periódica igual al 0,0260% anual sobre la suma de los Saldos Pendientes de Pago de los Bonos de ambas Series, en la Fecha de Determinación correspondiente a la Fecha de Pago en curso.

El cálculo de la Comisión de Administración Periódica (ii) anterior, pagadera en una Fecha de Pago determinada, se realizará con arreglo a la siguiente fórmula:

$$A = B \times 0,026\% \times \frac{d}{365}$$

**Donde:**

**A** = Comisión pagadera en una Fecha de Pago determinada.

**B** = Suma de Saldos Pendientes de Pago de los Bonos de las Series A y B, en la Fecha de Determinación correspondiente a esa Fecha de Pago.

**d** = Número de días transcurridos durante cada Periodo de Devengo de Intereses.

En todo caso, el importe trimestral de esta Comisión de Administración Periódica no podrá ser inferior a doce mil ciento ochenta y siete con cincuenta (12.187,50) euros trimestrales. En el caso de que durante el periodo de vigencia del Fondo, el Índice Nacional General de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística correspondiente a cada año natural, experimentara una variación positiva, el importe mínimo anual se revisaría acumulativamente en la misma proporción, a partir del año 2005 inclusive y con efectos desde el día 1 de enero de cada año.

La comisión será abonada siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente y de acuerdo con el orden de prelación de pagos previsto en la Sección V.5.1, b), 2 del Folleto Informativo.

Todos los pagos a terceros en concepto de gastos ordinarios (tales como auditoría, publicidad y mantenimiento del rating) y extraordinarios relacionados con la gestión del Fondo, serán efectuados directamente por la Sociedad Gestora, sin perjuicio del derecho de ésta a ser reembolsada por el Fondo siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente y de acuerdo con el orden de prelación de pagos previsto en la Sección V.5.1, b), 2 del Folleto Informativo.

#### **III.4 Valor patrimonial del Fondo e indicación sucinta de los activos y pasivos que determinan dicho valor. Gastos periódicos. Ingresos del Fondo.**

El Fondo, de conformidad con el artículo quinto, punto 1 de la Ley 19/1992 constituirá un patrimonio separado y cerrado, carente de personalidad jurídica, integrado en el momento de constitución en cuanto a su activo, por las Participaciones Hipotecarias y el Fondo de Reserva descrito en la Sección V.3.3 del Folleto Informativo, y en cuanto a su pasivo, por los Bonos y el Préstamo Subordinado descrito en la Sección V.3.2 del Folleto Informativo, de tal forma que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo.

##### **III.4.1 Valor patrimonial del Fondo.**

**Activos.**

###### **a) En su origen.**

En la fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución, el Fondo tendrá como activo principal:

- (i) las Participaciones Hipotecarias emitidas por UCI cuyo valor capital ascenderá a un mínimo de setecientos millones (700.000.000) de euros. Dichas Participaciones Hipotecarias se referirán a una participación en los Préstamos Hipotecarios concedidos por UCI del 100% en el principal, y a una participación del 100% en los intereses aplicables a cada Préstamo Hipotecario en cuestión, tanto ordinarios como de demora (calculados estos últimos al mismo tipo de

interés que los ordinarios) desde la Fecha de Desembolso. En la Sección IV.1 del presente Folleto se detallan las características de las Participaciones Hipotecarias agrupadas en el Fondo;

- (ii) la cantidad aportada en concepto de Fondo de Reserva, descrito en la Sección V.3.3 del presente Folleto.
- (iii) Gastos de constitución y emisión del Fondo.
- (iv) Con objeto de cubrir el desfase temporal en el Primer Periodo de Devengo de Interés, una cantidad igual a la diferencia que se generará entre los intereses de las Participaciones Hipotecarias que se cobrarán desde la Fecha de Desembolso (19 de mayo de 2004) hasta la fecha de vencimiento de cuotas de las Participaciones Hipotecarias (5 de junio de 2004) y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago (22 de junio de 2004).
- (v) El importe a cobrar por el desembolso de la suscripción asegurada de cada una de las Series de Bonos

**b) Como consecuencia del funcionamiento del Fondo.**

A partir de la fecha del otorgamiento de la Escritura de Constitución del Fondo y hasta la total amortización de los Bonos, el Fondo tendrá como activo principal:

- (i) El principal de las Participaciones Hipotecarias como consecuencia de los importes devengados por la amortización de capital de los Préstamos Hipotecarios, devengado desde la Fecha de Desembolso descrita en la Sección II.18.5 del presente Folleto Informativo.

En el supuesto de pago anticipado por los deudores, las comisiones de amortización anticipada que pudieran devengarse corresponderán a UCI.

- (ii) El interés nominal ordinario, calculado al tipo de interés aplicable al Préstamo Hipotecario, devengado desde la Fecha de Desembolso.
- (iii) El interés nominal de demora, calculado al tipo de interés ordinario aplicable al Préstamo Hipotecario según el párrafo (ii) anterior.
- (iv) Cualesquiera cantidades o activos percibidos por ejecución judicial o notarial de las garantías hipotecarias o por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las garantías hipotecarias, o en administración y posesión interina de la finca (en proceso de ejecución), adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial, desde la Fecha de Desembolso (descrita en Sección II.18.5 del Folleto Informativo). Igualmente todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de UCI, incluyendo no sólo las derivadas de los contratos de seguros cedidos por UCI al Fondo, sino también los derivados de cualquier derecho accesorio al Préstamo Hipotecario, y excluyendo todas las comisiones previstas en los Préstamos Hipotecarios que serán a beneficio de UCI.



- (v) Las cantidades que correspondan al Fondo derivadas de los contratos de seguros cedidos por UCI al Fondo en virtud de la Escritura de Constitución, desde la citada Fecha de Desembolso.
- (vi) La cantidad que componga el Fondo de Reserva.
- (vii) Gastos de emisión y constitución sin amortizar
- (viii) Cualesquiera cantidades que correspondan al Fondo derivadas de los Contratos complementarios formalizados por la Sociedad Gestora por cuenta del Fondo.

**Pasivos.****a) En su origen.**

En la fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución, el Fondo tendrá como pasivo principal:

- (i) El importe a pagar por la suscripción de las Participaciones Hipotecarias;
- (ii) El Préstamo Subordinado concedido por el Banco y UCB que se describe en la Sección V.3.2. de este Folleto.
- (iii) El importe nominal de la emisión de Bonos.

**b) Como consecuencia del funcionamiento del Fondo.**

Desde la fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución del Fondo y a lo largo de su vida hasta la total amortización de los Bonos emitidos, el Fondo tendrá como pasivos principales:

- (i) los Bonos de las dos Series emitidos y pendientes de amortización;
- (ii) el Préstamo Subordinado concedido por el Banco y UCB, que se describe en la Sección V.3.2 del Folleto;
- (iii) los intereses, las comisiones y demás gastos establecidos en los contratos formalizados por la Sociedad Gestora, así como cualquier otro en que pueda incurrir el Fondo.
- (iv) Las Cantidades Netas a recibir, en su caso, en virtud de los términos del Contrato de Swap, (descrito en la Sección V.3.4.).

**III.4.2 Gastos de Constitución.**

La estimación de todos los gastos de constitución del Fondo se encuentra prevista en la Sección II.14.

**III.4.3 Gastos periódicos a cargo del Fondo.**

La Sociedad Gestora abonará con cargo al Fondo pero siendo reembolsada según el orden de prelación de pagos previsto en la Sección V.5.1, b), 2 del Folleto, todos los gastos derivados de su gestión y representación. A modo meramente enunciativo, la Sociedad Gestora satisfará los siguientes gastos:

- (i) todos aquellos derivados de la constitución, registro del Fondo y de la emisión y admisión a negociación de los Bonos que se detallan en la Sección II.14 del presente Folleto;
- (ii) aquellos derivados de las auditorías anuales de las cuentas del Fondo;

- (iii) aquellos derivados del mantenimiento del rating de los Bonos de ambas Series A y B;
- (iv) aquellos relacionados con las notificaciones que, de acuerdo con lo establecido en el presente Folleto, deberán realizar a los titulares de los Bonos en circulación mediante anuncios insertados en la prensa;
- (v) aquellos que surjan derivados de la venta de Participaciones Hipotecarias, en el supuesto de amortización anticipada de los Bonos en circulación;
- (vi) los gastos necesarios para llevar a cabo la ejecución de los Préstamos Hipotecarios;
- (vii) aquellos que pudieran resultar debidos por razón de la admisión a negociación de los Bonos en AIAF o de su representación mediante anotaciones en cuenta;
- (viii) las Cantidades Netas a recibir, en su caso, en virtud de los términos del Contrato de Swap, (descrito en la Sección V.3.4.);y
- (ix) en general, cualesquiera otros soportados por la Sociedad Gestora y derivados de su labor de representación y gestión del Fondo.

El IVA que hubiera soportado el Fondo en los gastos corrientes podrá constituir gasto deducible en el Impuesto sobre Sociedades en la medida en que no sea deducible a efectos del IVA y no deba ser considerado como mayor valor del activo.

#### **III.4.4 Ingresos del Fondo derivados de su funcionamiento.**

El Fondo dispondrá de los ingresos (los "ingresos") depositados en la Cuenta de Tesorería (descrita en la Sección V.3.1).

Los ingresos susceptibles de empleo en una Fecha de Pago concreta serán los siguientes (correspondientes a cada Periodo de Determinación descrito en la Sección II.11.3, b), 2):

- a) Las cantidades percibidas por principal de las Participaciones Hipotecarias en el Período de Determinación precedente. Dichas cantidades habrán sido depositadas en la Cuenta de Tesorería, de acuerdo con lo previsto en la Sección V.3.1 del presente Folleto.
- b) Los intereses tanto ordinarios como de demora derivados de las Participaciones Hipotecarias en el Periodo de Determinación precedente. Dichas cantidades, habrán sido depositadas en la Cuenta de Tesorería, de acuerdo con lo previsto en la Sección V.3.1 del presente Folleto.
- c) La rentabilidad obtenida en el Periodo de Determinación precedente por la reinversión del Fondo de Reserva, según lo previsto en la Sección V.3.4, (ii), así como de las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería según lo descrito en la Sección V.3.1 del presente Folleto Informativo.
- d) Cualesquiera otras cantidades que pudiera percibir el Fondo incluyendo las que puedan resultar de la enajenación de inmuebles adjudicados al Fondo.
- e) La Cantidad Neta a recibir, en su caso, en virtud de los términos del Contrato de Swap (descrito en la Sección V.3.4).

Asimismo el Fondo dispondrá en cada Fecha de Pago de la cantidad que configure el Fondo de Reserva descrito en la Sección V.3.3.

### **III.5 Formulación, verificación y aprobación de cuentas anuales y demás documentación contable del Fondo. Nombre de los auditores de cuentas designados para la auditoría del Fondo.**

#### **III.5.1 Obligaciones y plazos previstos para la formulación, verificación, y aprobación de cuentas anuales e informe de gestión.**

La Sociedad Gestora presentará a la Comisión Nacional del Mercado de Valores las cuentas anuales del Fondo, junto con el informe de auditoría de las mismas, dentro de los cuatro (4) meses siguientes al cierre del ejercicio del Fondo que coincidirá con el año natural (esto es, antes del 30 de abril de cada año).

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora en su sesión del día 26 de marzo de 2004, en la que acordó la constitución del presente Fondo, ha acordado designar a la firma de auditoría Deloitte & Touche España, S.L., que figura inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692 y domiciliada en Madrid, calle Raimundo Fernández Villaverde, 65, para llevar a cabo las auditorías anuales del Fondo.

#### **III.5.2 Obligaciones y plazos previstos para la puesta a disposición del público y remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores de información periódica de la situación económico-financiera del Fondo.**

La Sociedad Gestora, en su labor de gestión y administración del Fondo, se compromete, a remitir a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con la mayor diligencia posible, trimestralmente o en cualquier otro momento que se le solicite, la información descrita a continuación o cualquier otro tipo de información que le sea requerida (excepción hecha de la contenida en el apartado e), que tendrá carácter anual, en relación con ambas Series de Bonos, el comportamiento de las Participaciones Hipotecarias, amortizaciones anticipadas, y situación económico-financiera del Fondo, con independencia de poner asimismo en su conocimiento todas las Notificaciones Periódicas Ordinarias o Extraordinarias, contenidas en la Sección III.5.3 del presente Folleto, y cuanta información adicional le sea requerida.

##### **a) En relación a cada Serie A y B de Bonos.**

1. Saldos Pendientes de Pago y porcentajes que cada uno de ellos representa sobre el importe nominal inicial de cada Serie.
2. Intereses devengados y pagados.
3. Intereses devengados y no pagados.
4. Amortización devengada y pagada.
5. Déficit de Amortización, si existiera.

**b) En relación a las Participaciones Hipotecarias.**

1. Saldo vivo de las mismas.
2. Intereses tanto devengados como cobrados de las mismas.
3. Importe al que ascienden las cuotas en morosidad de los Préstamos Hipotecarios subyacentes a la fecha de dicho informe.

**c) En relación a la situación económico-financiera del Fondo.**

Informe sobre la procedencia y posterior aplicación de los Fondos Disponibles de conformidad con el orden de prelación de pagos contenido en la Sección V.5.1, b), 2 del presente Folleto Informativo.

**d) En relación a la Amortización Anticipada.**

Listado demostrativo de Tasas Medias de Amortización Anticipada de los Préstamos Hipotecarios subyacentes a las Participaciones Hipotecarias así como vida media de los Bonos de Titulización Hipotecaria bajo el mantenimiento de dichas Tasas Medias de Amortización Anticipada.

**e) Y, en relación a las Cuentas Anuales del Fondo.**

Balance, Cuenta de Resultados, Informe de Gestión e Informe de Auditoría dentro de los cuatro (4) meses siguientes al cierre de cada ejercicio.

**III.5.3 Obligaciones de comunicación de hechos relevantes.**

La Sociedad Gestora, para el exacto cumplimiento de las condiciones de la emisión, se compromete a efectuar las siguientes notificaciones:

**a) Notificaciones ordinarias periódicas.**

- a') De conformidad con lo previsto en la Sección II.10.1, e), el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, en un plazo comprendido entre el Momento de Fijación de Tipo y los tres (3) Días Hábiles siguientes como máximo a cada Fecha de Pago, procederá a comunicar a los tenedores de los Bonos, los tipos de interés nominales resultantes para ambas Series de Bonos para el Periodo de Devengo de Interés siguiente, según los criterios contenidos en la citada Sección.
- a'') De conformidad con lo previsto en las Secciones II.10.3 y II.11.3, b), trimestralmente, con una antelación mínima de un (1) día natural a cada Fecha de Pago, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, procederá a comunicar a los tenedores de los Bonos, no sólo los intereses resultantes de los Bonos de ambas Series, junto la amortización de los mismos según proceda, sino, además:
  - (i) Las Tasas Medias de Amortización Anticipada de los Préstamos Hipotecarios subyacentes de las Participaciones Hipotecarias, a la Fecha de Determinación;
  - (ii) la vida residual media de los Bonos de ambas Series calculada con las hipótesis de mantenimiento de dicha tasa real, y de amortización anticipada según lo previsto en la Sección II.11.3, c), párrafo primero; y

- (iii) los Saldos Pendientes de Pago (después de la amortización a liquidar en cada Fecha de Pago) de cada Bono de cada Serie, y los porcentajes que dichos Saldos Pendientes de Pago representan sobre el importe nominal inicial de cada Bono, esto es, cien mil (100.000) euros.

Asimismo, y si procediera, se pondrá en conocimiento de los tenedores de los Bonos las cantidades de intereses y/o el Déficit de Amortización devengados por los mismos y no satisfechos, por insuficiencia de Fondos Disponibles, de conformidad con las reglas de prelación de pagos previstas en el apartado V.5.1, b), 2 del presente Folleto Informativo.

Las notificaciones de este apartado a") serán efectuadas según lo dispuesto en el apartado c) siguiente y serán, asimismo, puestas en conocimiento de Iberclear, en el plazo máximo de los tres (3) Días Hábiles anteriores a cada Fecha de Pago.

**b) Notificaciones extraordinarias.**

- b')* Con motivo de la constitución del Fondo y emisión de los Bonos, y al día siguiente a la Fecha de Constitución, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, procederá a efectuar la notificación, (mediante el procedimiento señalado en el apartado c) siguiente) de la constitución del Fondo y emisión de Bonos, junto con los tipos de interés nominales anuales, variables trimestralmente de ambas Series de Bonos, resultantes para el Primer Periodo de Devengo de interés, que será el comprendido entre la Fecha de Desembolso (19 de mayo de 2004) y el 22 de junio de 2004, todo ello de conformidad con lo contenido en la Sección II.10 del Folleto Informativo, siendo apto para dicha publicación cualquier día del calendario, Hábil o Inhábil (a los efectos del presente Folleto).

*b'')* **Restantes.**

El Fondo, a través de su Sociedad Gestora, asimismo, informará a los tenedores de los Bonos, de todo hecho relevante que pueda producirse en relación con las Participaciones Hipotecarias, con los Bonos, con el Fondo, y con la propia Sociedad Gestora, que pueda influir de modo sensible a la negociación de los Bonos y, en general, de cualquier modificación relevante en el activo o pasivo del Fondo, y asimismo, de una eventual decisión de amortización anticipada de los Bonos por cualquiera de las causas previstas en el Folleto Informativo, siéndole remitido a la CNMV en ese supuesto el Acta Notarial de Liquidación y Procedimiento a que hace referencia la Sección III.8.1 del Folleto Informativo.

**c) Procedimiento.**

Las notificaciones a los bonistas que, a tenor de lo anterior, haya de efectuar el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, habrán de serlo de la forma siguiente:

1. Las notificaciones ordinarias periódicas referidas en el apartado a) anterior, mediante publicación bien en el boletín diario de AIAF, o cualquier otro que lo sustituya en un futuro u otro de similares características, o bien mediante publicación en un diario de amplia difusión en España.

2. Las notificaciones extraordinarias referidas en el apartado b) anterior, mediante su publicación en un diario de amplia difusión en España.

Adicionalmente, podrán realizarse las notificaciones anteriores mediante su publicación en otros medios de difusión general.

Estas notificaciones se considerarán realizadas en la fecha de su publicación, siendo apto para la misma cualquier día de calendario, Hábil o Inhábil (a los efectos del presente Folleto).

**d) Información a Comisión Nacional del Mercado de Valores.**

La Sociedad Gestora procederá a poner en conocimiento de la CNMV las publicaciones que, tanto con carácter ordinario periódico como con carácter extraordinario, se efectúen según lo previsto en los anteriores apartados, así como cualquier información que con independencia de lo anterior le sea requerida.

**III.6 Régimen fiscal del Fondo.**

El Real Decreto legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, establece la sujeción de los Fondos de naturaleza como la presente, al Impuesto sobre Sociedades, al tipo general del 35%, quedando su administración por la Sociedad Gestora exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido, de conformidad con la Ley 37/1992, artículo 20.Uno.18º.n.

Los pagos realizados al Fondo en concepto de interés por las Participaciones Hipotecarias, no están sujetos a retención a cuenta del Impuesto sobre Sociedades, en razón a lo establecido en el artículo 57. k) del Real Decreto 537/1997, de 14 de abril.

Por lo demás, su constitución estará exenta del concepto "operaciones societarias" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5, apartado 10 de la Ley 19/1992.

La emisión, adquisición, transmisión, reembolso o amortización de las Participaciones Hipotecarias y de los Bonos se encuentra exenta en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e Impuesto sobre el Valor Añadido.

**III.7 Modificación de la Escritura de Constitución del Fondo.**

La Escritura de Constitución no podrá sufrir alteración sino en supuestos excepcionales y, en su caso, de acuerdo con las condiciones que establezca la normativa vigente, y siempre que la modificación no perjudique la calificación otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación y haya sido comunicada previamente por la Sociedad Gestora a la Agencia de Calificación y a la CNMV u organismo administrativo competente. Dicha modificación será comunicada a la CNMV como hecho relevante o como suplemento del Folleto Informativo, según corresponda. La Escritura de Constitución también podrá ser objeto de subsanación a instancia de la CNMV.

### **III.8 Liquidación anticipada del Fondo: supuestos. Extinción del Fondo.**

#### **III.8.1 Liquidación anticipada del Fondo. Supuestos.**

La Sociedad Gestora está facultada para proceder a la liquidación anticipada del Fondo, coincidiendo con una Fecha de Pago, en los términos establecidos en la presente Sección y en la Sección II.11.3.c) de este Folleto, cuando el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, sea inferior al 10% del saldo inicial, siempre y cuando la venta de las Participaciones Hipotecarias pendientes de amortización, junto con el saldo que exista en ese momento en la Cuenta de Tesorería, permita una total cancelación de todas las obligaciones pendientes con los titulares de los Bonos y respetando los pagos anteriores a éstos cuyo orden de prelación sea preferente, según lo descrito en la Sección V.5.

Por tanto, la Sociedad Gestora, en el supuesto anterior y en todos aquellos supuestos de amortización anticipada de la emisión, contemplados en la siguiente Sección III.8.2 del presente Folleto Informativo, una vez liquidado el Fondo y en el plazo máximo de seis (6) meses contados desde la distribución de los activos del Fondo señalada en dicha Sección, siguiendo el orden de prelación de pagos previsto en la Sección V.5.1, b), 2 del presente Folleto, otorgará un acta notarial en la que se recojan:

- (i) las causas, previstas en la Escritura de Constitución y en el presente Folleto, que motivaron la extinción del Fondo;
- (ii) el procedimiento de comunicación a los titulares de los Bonos y a la Comisión Nacional del Mercado de Valores del hecho de la amortización anticipada de los Bonos en circulación; y
- (iii) la distribución de las cantidades disponibles del Fondo siguiendo el orden de prelación de pagos previsto en la Sección V.5.1, b), 2 del presente Folleto.

Dicho documento notarial será remitido por la Sociedad Gestora a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

#### **III.8.2 Extinción del Fondo.**

El Fondo, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 11, e) del Real Decreto 926/1998, se extinguirá, en los siguientes supuestos, informándose a la CNMV en caso de producirse alguno de ellos y aplicándose, en caso de insuficiencia del haber líquido del Fondo, el régimen de prelación de pagos establecido en la Sección V.5. de este Folleto:

- (i) Cuando se amorticen íntegramente las Participaciones Hipotecarias que integren su activo.
- (ii) Cuando se amorticen íntegramente los Bonos emitidos.
- (iii) Cuando, se desvirtúe de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo: La ley 19/1992 exige en su artículo quinto, punto sexto, que los flujos de principal e intereses correspondientes a los Bonos emitidos con cargo al Fondo, coincidan con los flujos del conjunto de las Participaciones Hipotecarias agrupadas en él, sin otros desfases temporales que aquellos derivados de las comisiones y gastos de administración y gestión, primas de aseguramiento u otros conceptos aplicables. En este sentido, y si por razón de algún evento o circunstancia excepcional no prevista

en la fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo, exigido por la Ley 19/1992, por causas ajenas al propio desenvolvimiento del Fondo, tales como nueva normativa o desarrollos legislativos complementarios, retenciones, o demás situaciones que de modo permanente pudieran afectar a dicho equilibrio, (y no considerándose por tanto como causa de desequilibrio la existencia de un posible Déficit de Amortización, que formaría parte de dicho desenvolvimiento) podrá éste, actuando a través de la Sociedad Gestora, amortizar anticipadamente la emisión de Bonos. En este caso, la Sociedad Gestora, tras informar a la CNMV, procederá a la liquidación ordenada del Fondo conforme a las reglas establecidas en la Escritura de Constitución del Fondo, las cuales se describen en la Sección V.5 del presente Folleto.

- (iv) En el supuesto previsto en el Artículo 19 del Real Decreto 926/1998, que establece la obligación de liquidar anticipadamente el Fondo en el caso de que hubieran transcurrido cuatro (4) meses desde que tuviera lugar un evento determinante de la sustitución forzosa de la Sociedad Gestora, por ser ésta declarada en suspensión de pagos o quiebra, sin que se hubiese encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión del Fondo.
- (v) Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los valores emitidos o se prevea que se va a producir.

En el supuesto de que, una vez extinguido el Fondo y realizados todos los pagos previstos en la mencionada Sección V del Folleto Informativo conforme al orden de prelación de pagos establecido, existiera algún remanente o se encontraran pendientes de resolución procedimientos judiciales o notariales iniciados como consecuencia del impago, por el deudor de los Préstamos Hipotecarios (todo ello de conformidad con lo previsto en la Sección IV.2, b), b´) del presente Folleto Informativo), tanto el citado remanente como la continuación o/y el producto de la resolución de los procedimientos citados serán a favor de UCI.

Con objeto de que el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, lleve a cabo la amortización anticipada de la totalidad de los Bonos en los supuestos previstos anteriormente y en concreto, para que el Fondo disponga de liquidez suficiente, podrá llevar a cabo, cualquiera de las tres opciones recogidas en la Sección II.11.3.c). La amortización anticipada de la totalidad de los Bonos se realizará, por el Saldo Pendiente de Pago hasta esa fecha más los intereses devengados y no pagados hasta la fecha de amortización anticipada, deducida la retención fiscal y libre de gastos para el tenedor, cantidades que a todos los efectos legales se reputarán en esta última fecha, vencidas, líquidas y exigibles.

### **III.8.3 Derechos del Cedente en la Liquidación del Fondo.**

En el supuesto de que el Fondo se liquidara, quedando pendiente de amortización algún importe de los Préstamos Hipotecarios, el Cedente tendrá un derecho de tanteo sobre todos o parte de los Préstamos Hipotecarios que haya cedido y que pertenezcan al Fondo, correspondientes a Préstamos Hipotecarios no amortizados, con las condiciones que establezca la Sociedad Gestora en el momento de la liquidación. Para el ejercicio de dicho derecho de tanteo, el Cedente dispondrá de cinco (5) Días Hábiles desde la fecha



CAPÍTULO III: INFORMACIÓN DE CARÁCTER GENERAL SOBRE EL FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA
--

en que la Sociedad Gestora le comunique las condiciones (precio, forma de pago, etc.) en que se procederá a la enajenación de los Préstamos Hipotecarios.

Con carácter general, el precio a satisfacer por los Préstamos Hipotecarios no podrá ser inferior al ofertado por el tercero interesado. En los supuestos de liquidación y extinción del Fondo, el precio a satisfacer por los Préstamos Hipotecarios no podrá ser inferior a la suma del valor del principal más los intereses devengados y no cobrados de los Préstamos Hipotecarios pendientes de amortización.

Cualquier ejercicio distinto del presente derecho de adquisición será sometido a la consulta previa de la CNMV. Este derecho de tanteo no implica, en ningún caso, un pacto o declaración de recompra de los Préstamos Hipotecarios cedidos por el Cedente.

## CAPÍTULO IV

### INFORMACIONES SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS Y LOS ACTIVOS TITULIZADOS A TRAVÉS DEL FONDO

#### IV.1 Descripción de las Participaciones Hipotecarias que se agrupan en el Fondo.

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., SOCIEDAD UNIPERSONAL, ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO, (UCI) es titular de préstamos hipotecarios a particulares que figuran en su balance, procedentes de operaciones de financiación de adquisición o rehabilitación de vivienda, a tipo de interés fijo/variable, que cumplen todos los requisitos que exige la Ley 2/81 de 25 de marzo, del Mercado Hipotecario, y disposiciones que la desarrollan (los “Préstamos Hipotecarios”) y que se describen con más detalle en la presente Sección.

El 1,3% de los Préstamos Hipotecarios (668 Préstamos Hipotecarios, por un importe de 9.930.725,73 euros) está formado por Préstamos Hipotecarios recomprados por UCI al Fondo de Titulización Hipotecaria UCI 2 (constituido el 26 de julio de 1995) en la Fecha de Pago correspondiente a la liquidación del mismo, el 13 de abril de 2004.

UCI, en su condición de cedente (el “Cedente”), hace participar al Fondo en los Préstamos Hipotecarios mediante la cesión de los mismos a través de la emisión de Participaciones Hipotecarias (las “Participaciones Hipotecarias”) por un importe mínimo equivalente a la cifra a la que ascienda la presente emisión de Bonos, referidas a una participación del 100% sobre el principal y a una participación del 100% en los intereses, tanto ordinarios, aplicables a cada Préstamo Hipotecario en cuestión (fijos o variables), como de demora, calculados al mismo tipo de interés que los ordinarios. Las Participaciones Hipotecarias serán emitidas por UCI y serán suscritas por el Fondo, a través de su Sociedad Gestora en virtud de la Escritura de Constitución, con sujeción a lo dispuesto en la Ley 19/1992 y en la legislación sobre el Mercado Hipotecario (Ley 2/1981, de 25 de marzo, Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto (por el que se modifican determinados artículos del mencionado Real Decreto 685/1982) y demás disposiciones aplicables, de modo tal que dicho otorgamiento no debe ser objeto de nota marginal en cada inscripción de hipoteca correspondiente a cada Participación Hipotecaria, en el Registro de la Propiedad.

#### Declaraciones

##### a) Declaraciones de UCI en su condición de Cedente de los Préstamos Hipotecarios y emisor de las Participaciones Hipotecarias.

UCI como titular de los Préstamos Hipotecarios hasta la cesión de los mismos al Fondo, mediante la emisión de Participaciones Hipotecarias, garantiza a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo que:

- (1) UCI es una sociedad debidamente constituida de acuerdo con la legislación vigente, que se halla inscrita en el Registro Mercantil, y está facultada para participar en el Mercado Hipotecario.
- (2) Ni a la fecha del presente Folleto Informativo, ni en ningún momento desde su constitución, se ha encontrado UCI en situación de insolvencia, suspensión de pagos o quiebra.

## CAPÍTULO IV: INFORMACIÓN SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS ACTIVOS TITULIZADOS A TRAVÉS DEL FONDO

- (3) Las Participaciones Hipotecarias se regulan por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, el Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, modificado, entre otros, por el Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto, y demás normativa aplicable y cumplen todos los requisitos en ella establecidos.
- (4) Los órganos sociales de UCI han adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la emisión de las Participaciones Hipotecarias y para celebrar válidamente los contratos y los compromisos asumidos.
- (5) Los Préstamos Hipotecarios, son válidos y ejecutables de acuerdo con la legislación aplicable.
- (6) UCI es titular, sin limitación alguna, de la totalidad de los Préstamos Hipotecarios que serán cedidos y de las subsiguientes hipotecas inmobiliarias, no existiendo impedimento alguno para la emisión de Participaciones Hipotecarias.
- (7) Los datos relativos a los Préstamos Hipotecarios que se incluyen en la presente Sección son completos y reflejan fiel y exactamente la realidad de dichos Préstamos Hipotecarios.
- (8) UCI no tiene conocimiento de que ningún deudor pueda oponerle excepción alguna al pago de cualquier cantidad referida a los Préstamos Hipotecarios.
- (9) Cada uno de los Préstamos Hipotecarios estará garantizado por hipoteca inmobiliaria constituida con rango de primera sobre el pleno dominio de la finca en cuestión, sin que los inmuebles hipotecados se encuentren afectos a prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias o cualquier otra limitación del dominio.
- (10) Ninguna persona tiene un derecho preferente sobre el del Fondo, en cuanto titular de las Participaciones Hipotecarias
- (11) Todos los Préstamos Hipotecarios están formalizados en Escritura Pública, y todas las hipotecas se encuentran debidamente constituidas e inscritas en los correspondientes Registros de la Propiedad. La inscripción de las fincas hipotecadas está vigente y sin contradicción alguna y no está sujeta a limitación alguna preferente a la hipoteca, de acuerdo con la normativa aplicable.
- (12) UCI no tiene conocimiento de que ningún deudor se encuentre en situación concursal.
- (13) Todos los deudores hipotecarios son personas físicas residentes en España.
- (14) Los Préstamos Hipotecarios han sido concedidos con el objeto de financiar con garantía de hipoteca inmobiliaria la adquisición y rehabilitación de viviendas situadas en España.
- (15) El saldo vivo de cada Préstamo Hipotecario está, a la fecha de suscripción de las Participaciones Hipotecarias, denominado en euros.
- (16) Las hipotecas están constituidas sobre fincas que pertenecen en pleno dominio y en su totalidad al hipotecante, no teniendo constancia el Cedente, de litigios sobre la titularidad.
- (17) Todas las viviendas hipotecadas han sido objeto de tasación previa por tasadores debidamente inscritos en el correspondiente Registro Oficial del Banco de España, estando acreditada dicha tasación mediante el correspondiente Certificado de Tasación.
- (18) El saldo vivo de los Préstamos Hipotecarios no excederá en la Fecha de Constitución del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía de los correspondientes Préstamos Hipotecarios.

- (19) UCI no tiene conocimiento de que se haya producido el desmerecimiento de la tasación de ninguna finca hipotecada en más de un 20%.
- (20) Las viviendas sobre las que se ha constituido la garantía hipotecaria cuentan con un seguro de daños y contra incendios en vigor, en el que la suma asegurada coincide, al menos con el valor de tasación de las viviendas contenido en el Certificado de Tasación. La información incluida relativa a los seguros de incendios y cualquier otro derecho accesorio es completa y se ajusta fielmente a la realidad.
- (21) Los Préstamos Hipotecarios no están instrumentados en valores, ya sean nominativos, a la orden o al portador.
- (22) Los Préstamos Hipotecarios no están afectos a emisión alguna de los Bonos Hipotecarios o Participaciones Hipotecarias distintos de los de la emisión que llevará a cabo el Fondo en la Fecha de Constitución.
- (23) UCI declara que en la Fecha de Constitución, ninguno de los Préstamos Hipotecarios tendrá pagos pendientes por un plazo superior a treinta (30) días.
- (24) UCI no tiene conocimiento de que, en el momento de la cesión, ninguno de los deudores hipotecarios sea titular de ningún derecho de crédito frente a UCI por el que pudiera ejercitar la compensación.
- (25) La información contenida en el presente Folleto Informativo de constitución del Fondo y emisión de Bonos sobre la cartera de Participaciones Hipotecarias es completa y se ajusta fielmente a la realidad.
- (26) Tanto la concesión de los Préstamos Hipotecarios como la emisión de las Participaciones Hipotecarias, así como todos los actos relacionados con ellos, se han realizado o se realizarán según criterios de mercado.
- (27) UCI ha seguido fielmente los criterios contenidos en el Memorándum Interno que aparece en la Sección IV.3.1 del Folleto en la concesión de todos y cada uno de los Préstamos Hipotecarios.
- (28) Todas las escrituras originales de las hipotecas constituidas sobre las viviendas y en garantía de Préstamos Hipotecarios, están debidamente depositadas, en archivos adecuados al efecto, a disposición de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, existiendo en UCI un archivo de CD-ROM por triplicado de dichas escrituras, que están debidamente depositadas en los archivos de la sociedad Centro de Tratamiento de la Documentación, SA (CTD), a disposición de la Sociedad Gestora. Las hipotecas mencionadas son susceptibles de identificación a través del registro informático llevado por UCI.
- (29) En el día de la emisión, el saldo vivo total de los Préstamos Hipotecarios será igual a la cifra a la que ascienda la suma de los valores nominales de todas las Participaciones Hipotecarias y que a su vez, será equivalente como mínimo a la cifra a la que ascienda la presente emisión de Bonos.
- (30) Los Préstamos Hipotecarios han sido y están siendo administrados por UCI de acuerdo con sus procedimientos habituales.
- (31) UCI no tiene conocimiento de la existencia de litigios de ningún tipo en relación con los Préstamos Hipotecarios que puedan perjudicar su validez o que puedan dar lugar a la aplicación del artículo 1535 del Código Civil (referente al derecho de extinción por parte del deudor del crédito litigioso que se vende). Igualmente UCI no conoce de la existencia de ningún litigio o reclamación de los prestatarios frente al proveedor de las

viviendas que pudiera dar lugar a la aplicación del artículo 15 de la Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo, ni que existan circunstancias que puedan dar lugar a la ineficacia de la escritura de constitución de hipoteca sobre la vivienda hipotecada en garantía de los Préstamos Hipotecarios.

- (32) Las primas devengadas hasta el día de hoy por los seguros contratados a que se refiere el punto (20) anterior, han sido íntegramente satisfechas.
- (33) Todos los Préstamos Hipotecarios tienen una fecha de vencimiento inferior o igual a la Fecha de Vencimiento Final de los Bonos, ésta es, el 22 de junio de 2036.
- (34) A la fecha de emisión de las Participaciones Hipotecarias ningún préstamo de los contenidos en la cartera descrita en la Sección IV.4 del Folleto Informativo que haya sido objeto de amortización anticipada, será objeto de cesión mediante la emisión de una Participación Hipotecaria.
- (35) UCI no tiene conocimiento de la existencia de ninguna circunstancia que impida o perjudique la ejecución de la garantía hipotecaria.
- (36) Los Préstamos Hipotecarios que se ceden, causarán baja en el activo de UCI, por el importe participado, de conformidad con lo previsto en la Circular 4/91 de 16 de junio de Banco de España.
- (37) Una vez efectuada la emisión de las Participaciones Hipotecarias, el volumen de las cédulas emitidas por UCI y no vencidas no superará el 90% de la suma de los capitales no amortizados de todos los préstamos hipotecarios en cartera, de conformidad con lo establecido en los artículos 59 y 60 del Real Decreto 685/82 modificado por Real Decreto 1289/91. A la fecha de registro de este Folleto, no había ninguna cédula emitida por UCI.
- (38) UCI se compromete a proporcionar a la Sociedad Gestora, toda la información periódica referente a los Préstamos Hipotecarios de acuerdo con las aplicaciones informáticas de la Sociedad Gestora.
- (39) Ninguno de los Préstamos Hipotecarios reúne característica alguna de los créditos excluidos o restringidos por el artículo 32 del Real Decreto 685/1982, para servir de cobertura a la emisión de Participaciones Hipotecarias.
- (40) Las Participaciones Hipotecarias que se van a emitir no tendrán un tipo de interés superior al de los Préstamos Hipotecarios.
- (41) Todos los inmuebles hipotecados por los Préstamos Hipotecarios son viviendas terminadas.

**b) Número e importe de las Participaciones Hipotecarias que se agrupan en el Fondo.**

La cartera de las Participaciones Hipotecarias al tiempo de la emisión estará compuesta por un número aún no determinado cuyo valor capital total ascenderá a un mínimo equivalente a la cifra a la que ascienda la presente emisión de Bonos.

**c) Descripción de derechos que, a favor de su tenedor, confieren dichas participaciones sobre los préstamos que las respaldan.**

Las Participaciones Hipotecarias se referirán a una participación en los Préstamos Hipotecarios concedidos por UCI del 100% en el principal, y a una participación del 100%

en los intereses, tanto ordinarios como de demora, calculados ambos, sobre la base del tipo de interés ordinario aplicable a cada Préstamo Hipotecario en cuestión.

UCI, de acuerdo con el artículo quinto, punto 8 de la Ley 19/1992, no corre con el riesgo de impago de las Participaciones Hipotecarias y, por tanto, no asume responsabilidad alguna por el impago de los deudores hipotecarios, ya sea de principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Préstamos Hipotecarios. Tampoco asumirá en cualquier otra forma, responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales, ni incurrirá en pactos de recompra de las Participaciones Hipotecarias, a excepción de las que no se ajusten, en la Fecha de Constitución, a las condiciones y características contenidas en la Sección IV.1, a), del presente Folleto Informativo.

Con la excepción de lo previsto respecto al devengo de interés sobre las Participaciones Hipotecarias a partir de la Fecha de Desembolso, la participación en los Préstamos Hipotecarios mediante la emisión de Participaciones Hipotecarias se realizará por la totalidad del plazo restante hasta el vencimiento final de dichos Préstamos Hipotecarios, no existiendo pacto alguno de recompra (sin perjuicio de lo establecido a tal efecto en el apartado d) siguiente y en la Sección II.15 del presente Folleto, y en la Sección III.8.3 referida al derecho de tanteo).

Las Participaciones Hipotecarias emitidas en virtud de lo previsto en la Escritura de Constitución se representarán mediante un Título Múltiple emitido por el Cedente, representativo de la totalidad de las Participaciones Hipotecarias emitidas, tal y como se establece más adelante en el apartado IV.2, a), 6 (desglosable para supuesto de sustitución de Participaciones Hipotecarias o ejecución hipotecaria de los Préstamos Hipotecarios). Dicho Título Múltiple será depositado por la Sociedad Gestora, en el mismo acto de constitución del Fondo, en el Banco.

La Sociedad Gestora procederá, en nombre del Fondo, en la Escritura de Constitución, a la suscripción de las Participaciones Hipotecarias emitidas por UCI, para su inmediata incorporación al Fondo.

Siguiendo lo establecido en el Real Decreto 685/82, de Regulación del Mercado Hipotecario, modificado por el Real Decreto 1289/91, las Participaciones Hipotecarias serán transmisibles mediante declaración escrita en el mismo título y, en general, por cualquiera de los medios admitidos en Derecho. La transmisión de la Participación Hipotecaria y el domicilio del nuevo titular deberán notificarse por el adquirente a UCI. El transmitente no responderá de la solvencia de UCI ni de la del deudor del Préstamo Hipotecario subyacente, como tampoco de la suficiencia de la hipoteca que lo garantice.

En caso de impago por parte del deudor de la prima correspondiente al seguro de daños y contra incendios sobre las garantías hipotecarias, UCI en su condición de acreedor hipotecario asume el pago de esa prima asegurando los inmuebles mediante una Póliza de Seguro Colectiva con una Entidad Aseguradora, una vez ha sido puesto en su conocimiento dicho impago por la citada Entidad Aseguradora. UCI abonará en su nombre y cargará en cuenta del citado deudor, el importe de la mencionada prima, de modo tal que siempre se encuentren satisfechas.

En el mismo acto de la constitución del Fondo, UCI cederá a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, los derechos que le correspondan como beneficiaria de dichos

contratos de seguros de daños. Corresponderán por tanto a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, todas las cantidades que hubiera correspondido percibir a UCI, por este concepto.

#### **Derechos conferidos al Fondo por la suscripción de las Participaciones Hipotecarias.**

El Fondo, en cuanto titular de las Participaciones Hipotecarias, ostentará los derechos que incorporan y en concreto, tendrá derecho a recibir todos los pagos que, a partir de la Fecha de Desembolso, realicen los deudores (a excepción de los intereses ordinarios y de demora de las Participaciones Hipotecarias que se devenguen hasta la Fecha de Desembolso, que corresponderán al Cedente) así como cualquier otro pago que se derive de los Préstamos Hipotecarios. Además de los pagos que efectúen los deudores, en concepto de principal e intereses de los Préstamos Hipotecarios, corresponderá al Fondo cualquier otro pago que reciba el Cedente por los Préstamos Hipotecarios, incluyendo los derivados de cualquier derecho accesorio a las operaciones de financiación, tales como indemnizaciones derivadas de pólizas de seguros, pagos efectuados por posibles garantes, etc., con la excepción de comisiones por reclamación de recibos impagados, comisiones de subrogación, comisiones de amortización/cancelación anticipada, así como cualquier otra comisión o suplido que corresponderán al Cedente.

La suscripción de las Participaciones Hipotecarias surtirá plenos efectos entre las partes a partir de la Fecha de Constitución, sin embargo el devengo de intereses a favor del Fondo se producirá a partir de la Fecha de Desembolso. La escritura de constitución del Fondo incorpora como ANEXO 11 una copia en soporte magnético, de todos y cada uno de los Préstamos Hipotecarios subyacentes a las Participaciones Hipotecarias que se agrupan en el mismo.

Los derechos del Fondo resultantes de la suscripción de las Participaciones Hipotecarias están vinculados a los pagos realizados por los deudores de los Préstamos Hipotecarios, y, por tanto quedan directamente afectados por la evolución, retrasos, anticipos o cualquier otra incidencia de los mismos.

A la fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución, UCI será beneficiario de los contratos de seguros de daños suscritos por los deudores hipotecarios con relación a las fincas hipotecadas, hasta el importe de lo asegurado, siendo responsable de realizar cualquier notificación que le fuere exigible en virtud de los términos de las pólizas de seguro concertadas.

Los pagos realizados a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, en concepto de interés por las Participaciones Hipotecarias no estarán sujetos a retención tal y como se establece en el artículo 57.k) del Real Decreto 537/1997, de 14 de abril, por el que se aprueba el reglamento del Impuesto sobre Sociedades, en su redacción dada por el Real Decreto 2717/1998, de 18 de diciembre.

#### **d) Reglas previstas para la sustitución de Participaciones Hipotecarias.**

En el supuesto de amortización anticipada de las Participaciones Hipotecarias inicialmente agrupadas, como consecuencia de la amortización anticipada de los correspondientes Préstamos Hipotecarios subyacentes, no tendrá lugar sustitución alguna de Participación.

En el supuesto de que se detectara, con posterioridad a la Fecha de Constitución, que alguna Participación Hipotecaria, no se ajustase, en la Fecha de Constitución, a las condiciones y características contenidas en la Sección IV.1, a) del Folleto Informativo, por no hacerlo el Préstamo Hipotecario subyacente a la misma, UCI se compromete a, de modo inmediato, proceder a la sustitución de la Participación Hipotecaria que se encuentre en dicha situación, con sujeción a las siguientes reglas:

1. La sustitución por parte de UCI (que en todo caso se hará por el principal más los intereses devengados y no satisfechos), se efectuará mediante la emisión de Participación(es) Hipotecaria(s) sobre préstamo(s) hipotecario(s) de su cartera de características homogéneas al Préstamo Hipotecario subyacente a la Participación Hipotecaria objeto de la sustitución en razón de principal pendiente, plazo, tipo de interés, características del deudor o características del inmueble hipotecado, así como calidad crediticia en términos de la relación existente entre saldo pendiente de la Participación Hipotecaria y valor de Tasación del inmueble objeto de la garantía del Préstamo Hipotecario subyacente, de forma que el equilibrio financiero del Fondo no se vea afectado por la sustitución.

En el supuesto de que no existieran préstamos de la cartera de UCI, de características homogéneas al préstamo hipotecario subyacente a la Participación Hipotecaria objeto de la sustitución, UCI procederá a su recompra.

2. La sustitución se llevará a cabo del siguiente modo:
  - 2.1. UCI pondrá en conocimiento de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, la existencia de cada Participación Hipotecaria no apta, procediendo de modo inmediato a cancelar dicha Participación Hipotecaria mediante el correspondiente estampillado en el título debidamente desglosado al efecto, y a emitir otra Participación Hipotecaria de similares características de plazo residual, tipo de interés, principal pendiente y de calidad crediticia en términos de la relación existente entre dicho saldo pendiente de la participación, y valor de tasación del inmueble objeto de la garantía del Préstamo Hipotecario subyacente, una vez haya tenido lugar una comprobación, previa a la sustitución, de la idoneidad del préstamo sustituto por compañía auditora externa, de conformidad con lo previsto en la Sección I.3 del presente Folleto, de forma que la estructura financiera del Fondo no se vea afectada por la sustitución.
  - 2.2. Dicha emisión de Participación Hipotecaria por UCI y sustitución por parte de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, se efectuará mediante el otorgamiento de la correspondiente Acta Notarial que recogerá los datos relativos tanto a la Participación Hipotecaria a sustituir y al Préstamo Hipotecario subyacente a la misma, como a la nueva Participación Hipotecaria emitida, con los datos del préstamo hipotecario, así como el motivo de la sustitución y los índices que determinan el carácter homogéneo de ambas Participaciones Hipotecarias, según lo descrito anteriormente, copia de la cual se entregará a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, a la Entidad encargada del Registro Contable, y al AIAF, y se comunicará a la Agencia de Calificación.

#### **IV.2 Administración y custodia de las Participaciones Hipotecarias.**



**a) Descripción sucinta de los procedimientos de gestión ordinaria de los préstamos y de las actuaciones específicas en caso de impagos de principal o intereses así como en caso de amortización anticipada.**

**1. Administración.**

UCI, entidad emisora de las Participaciones Hipotecarias a ser suscritas por el Fondo, de acuerdo con lo previsto en la Escritura de Constitución y de conformidad con el Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, sobre la regulación de determinados aspectos del Mercado Hipotecario, modificado por el Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto, conservará la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios objeto de las Participaciones Hipotecarias y recibirá, en gestión de cobro, en nombre del Fondo, cuantas cantidades sean satisfechas por los deudores hipotecarios en virtud de los Préstamos Hipotecarios objeto de las Participaciones Hipotecarias, procediendo a ingresar inmediatamente las cantidades que correspondan al Fondo, según lo establecido en la Sección IV.1, c), y en el apartado 9 siguiente, en la Cuenta de Tesorería, inicialmente abierta en el Banco a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora, según lo descrito en la Sección V.3.1 del presente Folleto.

UCI administrará los Préstamos Hipotecarios objeto de las Participaciones Hipotecarias con la misma diligencia que si de préstamos propios se tratase.

De acuerdo con los términos de la Escritura de Constitución, UCI, entre otras, asumirá las siguientes obligaciones: (i) cederá en virtud de dicha Escritura de Constitución, a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, los derechos que le correspondan como beneficiario de los contratos de seguros de daños suscritos por los deudores hipotecarios con relación a las fincas hipotecadas, hasta el importe de lo asegurado; (ii) garantizará al Fondo, a través de su Sociedad Gestora, determinadas condiciones de los Préstamos Hipotecarios que se recogen en la Escritura de Constitución y que se detallan en la presente Sección del Folleto Informativo y se comprometerá a sustituir la(s) Participación(es) Hipotecaria(s) que no se ajusten, en la Fecha de Constitución, a las mismas, y, caso de no existir en su cartera préstamo homogéneo con el Préstamo Hipotecario subyacente a la Participación Hipotecaria a sustituir, a recompralos por su principal más los intereses devengados y no satisfechos; y (iii) se comprometerá a indemnizar al Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de cualquier daño, pérdida o gasto en el que éste hubiera incurrido por razón del incumplimiento por UCI de sus obligaciones de custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios.

**2. Duración.**

Los servicios a que se refiere el apartado anterior (en adelante, los "Servicios") serán prestados por UCI hasta que, una vez amortizada la totalidad de los Préstamos Hipotecarios, se extingan todas las obligaciones asumidas por UCI.

**3. Responsabilidad de UCI en la custodia y administración:**

UCI se compromete a actuar en la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios con toda la diligencia debida, y responderá ante el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de cualquier perjuicio que pudiera derivarse de su negligencia.

**4. Responsabilidad de UCI en la gestión de cobros.**

UCI se compromete a actuar en la gestión de cobros correspondiente de los Préstamos Hipotecarios, con toda la diligencia debida y responderá igualmente ante el Fondo, a

través de su Sociedad Gestora, de cualquier perjuicio que pudiera derivarse de su negligencia.

#### **5. *Garantías de UCI.***

UCI indemnizará al Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de cualquier daño, pérdida o gasto en que hubiera incurrido por razón del incumplimiento de sus obligaciones de custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios.

UCI no asume de ninguna forma, responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación y no otorgará garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de las Participaciones Hipotecarias a excepción de las que no se ajusten, en la Fecha de Constitución, a las condiciones y características contenidas en la Sección IV.1, a) del presente Folleto Informativo, y de conformidad con lo previsto en la misma.

#### **6. *Entrega y depósito de las Participaciones Hipotecarias.***

UCI entregará las Participaciones Hipotecarias emitidas y representadas mediante un título múltiple, y suscritas por la Sociedad Gestora en nombre del Fondo, a la Sociedad Gestora que, a su vez, las depositará en el Banco, entidad que recibirá las Participaciones Hipotecarias y aceptará su depósito. El mencionado depósito, que tendrá carácter gratuito, se constituirá en beneficio del Fondo de forma que el Banco custodiará las Participaciones Hipotecarias depositadas, siguiendo las instrucciones de la Sociedad Gestora.

#### **7. *Depósito de otros documentos.***

UCI actuará como depositario de las escrituras de formalización de los Préstamos Hipotecarios y de cuantos otros documentos sean relevantes.

#### **8. *Puesta a disposición de los documentos referidos.***

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá examinar y UCI deberá aportar el original de las Participaciones Hipotecarias depositadas en el Banco a nombre del Fondo y las escrituras de formalización de los Préstamos Hipotecarios depositados en UCI cuando lo considere oportuno y podrá solicitar que le sea entregada libre de gastos y, en un plazo no superior a cuarenta y ocho (48) horas, copia de cualquiera de los citados documentos.

#### **9. *Gestión de cobros.***

UCI, como gestor de cobros, recibirá en nombre de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, cuantas cantidades sean satisfechas por los deudores derivadas de los Préstamos Hipotecarios, tanto por principal o intereses, como por cualquier otro concepto, incluyendo los contratos de seguros cedidos a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, debidos en virtud de los Préstamos Hipotecarios correspondientes y procederá a ingresar las cantidades que correspondan al Fondo según lo establecido en la Sección IV.1, c), inmediately y, en todo caso, en un plazo no superior a cuarenta y ocho (48) horas, en la Cuenta de Tesorería descrita en la Sección V.3.1 del presente Folleto.

Asimismo, UCI abonará en dicha cuenta y en el mencionado plazo las cantidades que reciba, en su caso, de los deudores por la amortización anticipada de los Préstamos Hipotecarios y que correspondan al Fondo en los términos previstos en la presente Sección.

En el supuesto de que UCI fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra, de conformidad con lo previsto en la Sección II.15, el Banco mantendrá indemne al Fondo, de los perjuicios que para este último pudieran resultar del incumplimiento por UCI de su obligación de gestión y administración de las Participaciones Hipotecarias, y, en concreto, procederá a abonar directamente al Fondo, las cantidades correspondientes al mismo en concepto de principal e intereses de las Participaciones Hipotecarias integrantes de su activo.

**10. Cálculo del tipo de interés de los Préstamos Hipotecarios sometidos a tipo de interés variable.**

UCI calculará el tipo de interés variable de los Préstamos Hipotecarios sometidos a tipo de interés variable, de acuerdo con lo establecido en los contratos de préstamo y comunicará a los deudores hipotecarios, en los plazos previstos en dichos contratos, el tipo de interés nominal aplicable durante el periodo siguiente.

Asimismo, UCI remitirá a los deudores que lo soliciten y a la Sociedad Gestora, información sobre el tipo de interés resultante.

**11. Anticipo de fondos.**

UCI no anticipará, en ningún caso, cantidad alguna que no haya recibido previamente de los deudores hipotecarios en concepto de principal, intereses, amortización anticipada u otros, derivados de los Préstamos Hipotecarios.

**12. Operaciones prohibidas; supuestos de ampliación de hipoteca.**

UCI no podrá cancelar voluntariamente las garantías por causa distinta del pago del Préstamo Hipotecario garantizado, renunciar o transigir sobre ellas, condonar en todo o en parte los Préstamos Hipotecarios, ni en general realizar cualquier acto que disminuya el rango, la eficacia jurídica o el valor económico de las garantías o de los Préstamos Hipotecarios.

No obstante lo anterior, la Sociedad Gestora podrá, en circunstancias excepcionales, para evitar los costes e incertidumbres que conlleva todo proceso de ejecución hipotecaria y mantener el equilibrio financiero del Fondo y, en cualquier caso, velando por los intereses de los titulares de los Bonos, en su calidad de gestor de negocios ajenos, dar instrucciones a UCI, o autorizar con carácter previo a éste para que acuerde con el deudor los términos y condiciones que estime oportunos, atendiendo a la Ley 2/1994 sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

UCI no permitirá con los deudores hipotecarios ninguna otra renegociación sobre las condiciones financieras de los Préstamos Hipotecarios, salvo la anteriormente citada y las expresamente mencionadas más adelante, en la Sección IV.4 (Cuota Comodín y limitación de cuota en función de IPC), en el apartado 6.1 anterior.

Si por razones de mercado, o por cualquier otra circunstancia, el valor del bien hipotecado desmereciere de la tasación inicial en más de los porcentajes legalmente permitidos, UCI exigirá del deudor hipotecante, mediante la acreditación por tasación efectuada a su instancia, la ampliación de la hipoteca a otros bienes suficientes para cubrir la relación existente entre el valor del bien y el importe del crédito que dicho bien garantiza.

Si el deudor, después de requerido para efectuar la ampliación, optase por la devolución de la totalidad o de una parte del Préstamo Hipotecario que exceda del importe resultante

de aplicar a la tasación actualizada el porcentaje utilizado para determinar inicialmente la cuantía del mismo, UCI vendrá obligado a ingresar en los términos previstos en la Sección IV.1, c), las cantidades que por tales conceptos reciba del deudor en favor de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, en la Cuenta de Tesorería abierta por la Sociedad Gestora a nombre del Fondo, descrita en la Sección V.3.1 del presente Folleto.

Si, dentro del plazo de dos (2) meses desde que fuera requerido para la ampliación, el deudor hipotecario no la hubiese realizado ni hubiese devuelto la parte del Préstamo Hipotecario a que se refiere el párrafo anterior, se entenderá que ha optado por la devolución de la totalidad del Préstamo, que le deberá ser inmediatamente exigida por UCI. Una vez recibida la cantidad correspondiente a la totalidad del Préstamo Hipotecario, UCI, en los términos previstos en la Sección IV.1, c), ingresará inmediatamente en favor de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, la parte que le corresponda de acuerdo con lo previsto en el párrafo anterior.

### **13. Remuneración a UCI**

UCI, como contraprestación por la administración de los Préstamos Hipotecarios (o la entidad que la sustituyera en dicha labor de administración, caso de ser ello posible por las circunstancias que concurrieran en UCI, y que pudieran impedir o dificultar el desarrollo correcto de dicha administración), tendrá derecho a recibir en cada Fecha de Pago, y hasta la Fecha de Pago en que tuviera lugar la amortización total de los Bonos, una Comisión de Administración fija de seis mil (6.000) euros (IVA incluido).

Si el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, por carecer de liquidez suficiente no abonara en una Fecha de Pago la totalidad de la comisión debida, las cantidades no pagadas se acumularán sin penalidad alguna a la comisión que deba abonarse en la siguiente Fecha de Pago, procediéndose a su abono en ese mismo momento.

UCI, asimismo, como remuneración o compensación por el proceso de intermediación financiera realizada, tendrá derecho a recibir, en cada Fecha de Pago, una cantidad subordinada y variable igual a la diferencia entre los ingresos y gastos contables para el Fondo en cada Fecha de Determinación, de forma que se extraiga el margen financiero obtenido. Esta cantidad no tendrá el carácter de contraprestación debida por la entrega de un bien o prestación de un servicio al Fondo sino que tendrá el carácter de remuneración del proceso de intermediación financiera realizado por UCI

En el caso de que en una misma Fecha de Pago (con respecto al periodo comprendido entre esa Fecha de Pago y la anterior) más del 15% de los prestatarios haya utilizado la Cuota Comodín o más del 7% de los mismos haya ejercitado el derecho a la limitación de cuota en función del IPC, se suspenderá el pago del punto 13 del orden de prelación de pagos descrito en la Sección V.5.1 de este Folleto referido al pago trimestral a UCI de una cantidad variable como remuneración o compensación por el proceso de intermediación financiera. En tal supuesto, dicha cantidad quedaría depositada en la Cuenta de Tesorería hasta la Fecha de Pago en que el ejercicio de la Cuota Comodín o de la limitación de cuota en función del IPC correspondientes al nuevo periodo no sobrepasen los porcentajes mencionados. El pago de dicha comisión sólo podrá ser restituido previo acuerdo con la Agencia de Calificación. El cálculo de los citados porcentajes se realizará en las Fechas de Determinación.

Tanto la Comisión fija por Administración de los Préstamos Hipotecarios, a pagar a UCI, como la cantidad a pagar al mismo como contraprestación por su labor de intermediación

financiera, serán abonadas, respectivamente, siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente y de acuerdo con lo previsto en la Sección V.5.1, b), 2, del Folleto Informativo.

Asimismo, UCI, en cada Fecha de Pago, tendrá derecho al reembolso de los gastos de carácter excepcional en los que haya podido incurrir ocasionados por razón de la ejecución hipotecaria y/o venta de inmuebles y previa justificación de los mismos en relación con la gestión de los Préstamos Hipotecarios. Dichos gastos serán abonados siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente y de acuerdo con lo previsto en la Sección V.5.1, b), 2, a), 1 del Folleto Informativo sobre orden de prelación de pagos.

**b) Facultades del titular de las Participaciones Hipotecarias en caso de incumplimiento de sus obligaciones por parte del deudor hipotecario.**

***b') Acción ejecutiva contra los deudores hipotecarios.***

UCI aplicará igual diligencia y procedimientos de reclamación de las cantidades debidas y no satisfechas de los Préstamos Hipotecarios que si del resto de los préstamos de su cartera se tratara, y en especial, instará las acciones ejecutivas pertinentes si, cumplidos los plazos internos de actuación dirigidos a la obtención del pago satisfactorio a los intereses del Fondo, las mismas no hubieran surtido el efecto perseguido, y, en todo caso, procederá a instar la citada ejecución si la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, y previo análisis de las circunstancias concretas del caso, estimare, de conformidad con UCI, ser pertinente.

Adicionalmente, UCI se obliga a informar diariamente a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, de los impagos, amortizaciones anticipadas y modificaciones de tipos de interés; y puntualmente de los requerimientos de pago, notificación fehaciente al deudor, acciones judiciales, y cualquiera otra circunstancia que afecte a los Préstamos Hipotecarios. Asimismo, UCI facilitará a la Sociedad Gestora toda la documentación que ésta le pueda solicitar en relación con dichos Préstamos Hipotecarios y, en especial, la documentación precisa para el inicio, en su caso, por la Sociedad Gestora, de acciones judiciales.

En el supuesto de impago por parte de algún deudor hipotecario, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, dispondrá de las siguientes facultades de acuerdo con lo previsto en el artículo 66 del Real Decreto 685/1982 de 17 de marzo, modificado por Real Decreto 1289/91 de 2 de agosto:

- (i) Compeler a UCI para que inste la ejecución hipotecaria.
- (ii) Concurrir en igualdad de derechos con UCI, en la ejecución que éste siga contra el deudor, personándose a tal efecto en cualquier procedimiento de ejecución instado por aquél, y participar en el producto del remate a prorrata de su porcentaje en el crédito ejecutado.

- (iii) Si UCI no inicia el procedimiento dentro de los sesenta (60) días naturales desde la diligencia notarial de requerimiento de pago de la deuda, para el caso de los préstamos hipotecarios, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, quedará legitimada subsidiariamente para ejercitar, la acción hipotecaria del préstamo participado en la cuantía correspondiente al porcentaje de su participación, tanto por principal como por intereses.
- (iv) En caso de paralización del procedimiento seguido por UCI, el Fondo, debidamente representado por la Sociedad Gestora, podrá subrogarse en la posición de aquel y continuar el procedimiento de ejecución sin necesidad de transcurso del plazo señalado.

En los casos previstos en los párrafos (iii) y (iv), la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá instar del Juez competente la incoación o continuación del correspondiente procedimiento de ejecución hipotecaria, acompañando a su demanda el título original de la Participación Hipotecaria correspondiente desglosado, el requerimiento notarial previsto en el apartado (iii) precedente y Certificación Registral de inscripción y subsistencia de la hipoteca y el documento acreditativo del saldo reclamado. Por si legalmente fuere preciso, y a los efectos del artículo 681 y siguientes de la Ley 1/2000 de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, UCI otorgará en la Escritura de Constitución un poder irrevocable, tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho para que la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación de UCI pueda requerir notarialmente al deudor hipotecario de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios el pago de su deuda.

La Sociedad Gestora podrá asimismo concurrir en igualdad de derechos con UCI en el procedimiento de ejecución y en este sentido podrá, con respecto a los Préstamos Hipotecarios, en los términos previstos en la Ley 1/2000 de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, pedir la adjudicación del inmueble hipotecado en pago de su crédito. La Sociedad Gestora procederá a la venta de los inmuebles adjudicados en el plazo más breve posible en condiciones de mercado.

***b'') Acción ejecutiva contra UCI.***

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, tendrá acción ejecutiva contra UCI, cuando el incumplimiento de la obligación de pago no sea consecuencia de la falta de pago de los deudores de los Préstamos Hipotecarios.

Extinguidos los Préstamos Hipotecarios, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, conservará acción contra UCI hasta el total cumplimiento de sus obligaciones.

**c) Responsabilidad asumida por el Cedente.**

El riesgo de impago de las Participaciones Hipotecarias correrá a cargo de los titulares de los Bonos. Por tanto, UCI no asumirá responsabilidad alguna por el impago de los deudores hipotecarios, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Préstamos Hipotecarios subyacentes a las Participaciones Hipotecarias.

### IV.3 Política de concesión de préstamos hipotecarios por UCI.

UCI garantiza a la Sociedad Gestora que los datos contenidos en la presente Sección son válidos y se ajustan fielmente a la realidad, habiéndose seguido los criterios contenidos a continuación en la concesión de todos y cada uno de los Préstamos Hipotecarios.

#### IV.3.1 Descripción de los procedimientos establecidos por la entidad cedente, para el análisis de riesgos y concesión de préstamos hipotecarios ("Memorándum Interno").

##### *Introducción.*

La documentación básica, generalmente utilizada para poder proceder al estudio de la operación es la siguiente:

1. *El impreso de solicitud.*
2. *Sobre la vivienda a adquirir:* documentación aportada por el solicitante sobre la vivienda a financiar o sobre cualquier otra vivienda aportada como garantía adicional a la operación
3. *Sobre los ingresos del solicitante:*
  - Asalariados: 3 últimas nóminas y Declaraciones de Renta del último año.
  - Profesionales y trabajadores por cuenta propia: Declaración de Renta del último año.

##### *Facultades.*

Las agencias comerciales no tienen poder de decisión siendo, los analistas de riesgos de la Central de Autorizaciones Nacional (C.A.N.) los que verifican toda la documentación, recalculando los ingresos, consultando los ficheros de riesgos y, según poderes decidiendo directamente, o presentando al Comité C.A.N. o al Comité de Riesgos, según proceda, las operaciones.

##### *Evaluación.*

Haciendo uso de sus facultades, el decisor de la operación (analista, Comité C.A.N. o Comité de Riesgos) evalúa el préstamo y emite una primera autorización provisional supeditada a la tasación en firme que sobre los bienes a hipotecar se realice por la Sociedad de Tasación Valtecnic y a la comprobación de los datos registrales por los gestores administrativos que colaboran con UCI.

Para la toma de decisión se tienen en cuenta los siguientes criterios básicos:

- *Destino:* adquisición o rehabilitación de vivienda.
- *Titulares:* Personas físicas mayores de edad, residentes en España que accedan a la propiedad de su vivienda, y que cumplan las siguientes condiciones:
  - Se analiza la estabilidad profesional del solicitante, considerando tanto el modo de contratación, como su dinámica profesional, reforzando las operaciones con estabilidad insuficiente mediante avales o garantías adicionales.
  - El porcentaje máximo de financiación depende del tipo de contrato laboral siendo con carácter general, salvo excepciones, el máximo del 70% para las profesiones liberales y de un 60% para autónomos, pudiendo superarse dichos porcentajes en caso de asalariados. En el caso de titulares funcionarios, el

porcentaje de financiación puede llegar al 105% (distribuido en un hipotecario al 80% y el resto en un personal asociado).

- El proceso de selección está respaldado por un “score” estadístico basado en la probabilidad de impago en función del perfil del cliente y un sistema experto que valida que la operación cumpla con todas las reglas de la política de aceptación de UCI.
- En todas las operaciones se comprueba sistemáticamente la presencia de los titulares y avalistas, caso de existir, en los ficheros de riesgo de la ASNEF (Asociación Nacional de Entidades de Financiación). En caso de ser necesario, se recurre también a CIRBE (Central de Información de Riesgos del Banco de España).

#### **Desembolso del préstamo.**

Una vez completados los trámites de evaluación y autorización definitivos, se procede a la firma de la escritura del préstamo ante Notario en cuyo momento UCI desembolsa los fondos. Si el porcentaje de financiación concedido con respecto al valor de tasación de las garantías superase el 80%, la entrega de los fondos se haría normalmente en dos tramos:

- 1<sup>er</sup> tramo: hasta el 80%, bajo forma de Préstamo Hipotecario.
- 2<sup>do</sup> tramo: el excedente sobre el 80% bajo forma de Préstamo Hipotecario con rango de segunda hipoteca o Préstamo Personal, en su caso. Estas operaciones están reforzadas por un seguro de crédito que cubre el porcentaje entre el 80% y el 97%. Este seguro de crédito se formaliza con General Electric Mortgage Insurance.

En el caso de existir cargas previas al préstamo, el representante designado por UCI, se encarga de su cancelación, reteniendo a este fin los fondos necesarios y asegura todo el proceso de inscripción en el registro, hasta que la hipoteca de UCI quede inscrita con el rango de primera.

#### **IV.3.2 Información estadística del nº de operaciones vivas, inversión neta, TAE medio e inversión morosa de la cartera de Préstamos Hipotecarios .**

El siguiente cuadro muestra la evolución en los últimos 3 años de la inversión neta gestionada en millones de euros, rentabilidad media (TAE), junto con la inversión en morosidad de la cartera de UCI (según criterio del Banco de España) correspondiente a Préstamos Hipotecarios concedidos a particulares para la adquisición de viviendas en España:

FECHA	Nº OPERACIONES VIVAS	INVERSIÓN NETA	%T.A.E. MEDIO	MOROSIDAD GLOBAL (MILLONES DE EUROS)	% INVERSIÓN MOROSIDAD
30-06-01	45.685	2.446,70	6,35%	11,25	0,50%
31-12-01	48.710	2.765,00	5,99%	13,78	0,50%
30-06-02	51.244	3.015,28	5,41%	13,93	0,46%
31-12-02	55.366	3.454,54	5,03%	17,77	0,51%
30-06-03	58.385	3.895,10	4,84%	22,98	0,59%
31-12-03	58.978	4.152,33	4,34%	25,09	0,60%

En relación a la experiencia en amortización anticipada o prepagos existente en los préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas concedidos, a tipo variable



que concede UCI, la Tasa Anual Constante de Prepago (TACP) existente desde su originación, está en torno al 15% anual, sin que este dato pueda establecerse como estimación de la amortización real futura.

#### **IV.4 Descripción de la cartera de préstamos hipotecarios movilizados a través de las Participaciones Hipotecarias que se agrupan en el Fondo.**

UCI garantiza a la Sociedad Gestora que los datos contenidos en la presente Sección, son exactos y se ajustan fielmente a la realidad, asumiendo toda responsabilidad sobre la inexactitud de los mismos.

##### ***Homogeneidad de los Préstamos Hipotecarios***

Los Préstamos Hipotecarios que respaldan las Participaciones Hipotecarias agrupadas en el Fondo, han sido concedidos a particulares con el objeto único de financiar la adquisición y rehabilitación de viviendas, según los criterios de análisis y concesión estándares del mercado, por lo que pueden ser considerados homogéneos.

##### ***Cartera de Préstamos Hipotecarios***

La cartera de Préstamos Hipotecarios que servirá de base a la emisión de Participaciones Hipotecarias está formada por 9.257 préstamos hipotecarios, cuyo valor capital, a 29 de marzo de 2004, ascendía a 770.007.249,59 euros.

Las características de la cartera a 29 de marzo de 2004 se detallan a continuación:

El 71,5% de los Préstamos Hipotecarios se encuentra sometida a tipo de interés variable y el 0,9%, a tipo de interés fijo durante toda la vida del Préstamo Hipotecario. El resto de la cartera (27,6%) tiene los tres primeros años a tipo de interés fijo y el resto a tipo variable y son préstamos con fecha de formalización durante el año 2003 y cuya fecha máxima de vencimiento del periodo a tipo fijo es septiembre de 2006. El tipo medio actual de esta cartera es de 4,5% y el margen medio hasta junio 2006 de 1,98%.

La referencia principal de los Préstamos Hipotecarios con tipo de interés variable es el EURIBOR o MIBOR a doce (12) meses publicado por el Banco de España (74% de la cartera de Préstamos Hipotecarios) mas un margen medio de 1,10%. El resto de los Préstamos Hipotecarios están referenciados al IRPH conjunto de Entidades Financieras (22% de la cartera), y el 4% de la cartera, a EURIBOR o MIBOR a seis o tres meses, Libor a seis meses y a Deuda Pública.

El margen conjunto equivalente de la cartera de Préstamos Hipotecarios del Fondo es el 1,40% hasta el año 2006, a partir de entonces será de 1,20% y el tipo de interés medio actual es del 3,92%.

Como mejoras del riesgo de los Préstamos Hipotecarios, el 43% de la cartera tiene más de una garantía hipotecaria de primer rango, es decir, que ha constituido hipoteca con rango de primera sobre otra finca, el 19% de los deudores aportan avalistas a la operación y el 90% de los prestatarios mantiene domiciliada la nómina en el Banco.

El 18% de los Préstamos Hipotecarios tienen la "Cuota Comodín". Esta cuota es una opción que corresponde al prestatario una (1) vez al año durante los tres primeros años de vida del préstamo, de sustituir la obligación de pago de una (1) sola de sus cuotas mensuales por su capitalización junto con el resto del capital pendiente. La sustitución del pago de las cuotas no puede ejercitarse en dos cuotas consecutivas aunque pertenezcan a distintos años y no están permitidas a clientes que estén en situación de impago. La parte de amortización de la cuota no pagada por el cliente se suma al capital pendiente y el impacto de esta capitalización se

## CAPÍTULO IV: INFORMACIÓN SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS ACTIVOS TITULIZADOS A TRAVÉS DEL FONDO

regulariza en el momento del cálculo de la nueva cuota en función de la revisión del tipo de interés establecido en la escritura de préstamo. Debido a la antigüedad de las fechas de formalización de los Préstamos Hipotecarios que tienen esta opción, el 3% de los Préstamos Hipotecarios han agotado la posibilidad de ejercer la opción, al 8% les queda un (1) año y el 7% de los prestatarios que tienen esta opción pueden utilizarla durante los próximos dos (2) años. De la cartera de Préstamos Hipotecarios: el 5,6% ha utilizado la "Cuota Comodín" al menos una vez desde la formalización del préstamo, de los cuales el 40% (que representaría un 2,25% de la cartera total) la han utilizado en los últimos 12 meses y están pendiente de la fecha de cálculo de la nueva cuota para amortizar este importe.

No tiene Cuota Comodín	82%
Han agotado la opción	3%
Les queda (1) un año	8%
Les quedan (2) dos años	7%

Los Préstamos Hipotecarios presentan además la opción, a favor e iniciativa del cliente, de limitar el crecimiento anual de las cuotas ante posibles incrementos de sus tipos de interés, a un importe máximo igual al 200%, 100%, o 50% del IPC (Índice de Precios al Consumo para los doce (12) últimos meses, publicado en el Boletín del Instituto Nacional de Estadística, un (1) mes antes de proceder a la revisión) en función del plazo de revisión de los tipos de interés (12 meses, 6 meses o 3 meses, respectivamente). Esta opción es un derecho del prestatario que puede ejercitar en el momento de la revisión del tipo de interés. Si por la limitación pactada, no hubiera sido pagada la totalidad de la deuda al finalizar el plazo de vencimiento original del Préstamo Hipotecario, el prestatario continuará pagando cuotas mensuales hasta el completo pago de la deuda, sin que esta prórroga pueda superar el plazo máximo de siete (7) años contados a partir del citado vencimiento original. Del total de la cartera de clientes con Préstamos Hipotecarios de UCI, el 53% no tiene la posibilidad de ejercer esta opción, y del resto (47% de los Préstamos Hipotecarios), el 3% tiene esta opción durante toda la vida del Préstamo Hipotecario y debido a la antigüedad de las fechas de formalización, al 5% les queda solo un (1) año y el 39% de los prestatarios tiene esta opción durante los próximos dos (2) años. La fecha máxima de vencimiento de la cartera que tiene la opción de limitar el crecimiento de la cuota durante toda la vida del préstamo es 5 de febrero de 2028, por lo que, sumándole los siete (7) años de prórroga, no se supera la fecha de vencimiento legal del fondo (22 de junio de 2036). Se entiende por año, los doce (12) meses incluidos entre cada revisión de cuota.

No tiene Limitación de cuota	51%
Han agotado la opción	2%
Les queda un (1) año	5%
Les quedan dos (2) años	39%
Toda la vida del préstamo	3%

Actualmente ninguno de los prestatarios de la cartera de Préstamos Hipotecarios que será en su mayor parte cedida al Fondo, están limitando la cuota.

Tal y como se ha indicado en la Sección IV.1, el 1,3% del total de la cartera de Préstamos Hipotecarios está formada por Préstamos Hipotecarios recomprados por UCI al Fondo de Titulización Hipotecaria UCI 2 (constituido el 26 de julio de 1995) en la Fecha de Pago correspondiente a la liquidación del mismo, el 13 de abril de 2004.

Distribución de la cartera de Préstamos Hipotecarios por tipo de producto:

TIPO PRODUCTO	%	FECHA MEDIA FORMALIZACION	FECHA MEDIA VENCIMIENTO
"Cuota Fácil"	12%	09/08/2002	24/03/2031
"Cambio de Casa"	19%	26/12/2002	29/02/2031
"Tipo Fijo 3 años"	23%	25/05/2003	10/04/2032
"Cambio de Casa tipo fijo 3 años"	5%	03/07/2003	02/02/2032
"Internet"	11%	22/03/2001	11/08/2029
"Resto de productos"	30%	01/12/2001	27/09/2028

- El 12% de los Préstamos Hipotecarios tienen las treinta y seis (36) primeras cuotas predeterminadas y progresivas ("Cuota Fácil") (la del primer año tendrá como mínimo el importe de la cuota con carencia de capital, el resto de las cuotas son progresivas hasta alcanzar el cuarto año el importe de la cuota financiera normal). Los intereses devengados y no satisfechos se acumularían al capital pendiente de amortización. A partir del cuarto año, el cálculo de la nueva cuota absorbería el impacto de la posible carencia de amortización de los tres primeros años.
- El 19% de los Préstamos Hipotecarios son préstamos hipotecarios "Cambio de Casa" concedidos para la compra de una vivienda nueva cuando el prestatario todavía no ha vendido su anterior propiedad. Para ello se hipotecan ambas viviendas y se concede al prestatario un plazo de dos años para vender la antigua propiedad, con obligación de reembolsar el importe de préstamo en función de la responsabilidad hipotecaria indicada para esta vivienda. En la actualidad, el 61% de esta cartera aún no ha vendido su antigua propiedad.
- El 23% de los Préstamos Hipotecarios tienen el tipo de interés fijo durante los tres primeros años ("Tipo Fijo 3 años"). Estos Préstamos Hipotecarios han sido formalizados durante el año 2003 y tienen una fecha máxima de vencimiento del periodo a tipo fijo en septiembre de 2006 (siendo mayo de 2006 la fecha media de vencimiento), a partir de ese momento, todos los préstamos pasan a tener su cuota revisable referenciado al tipo de interés Euribor a 12 meses, publicado por el Banco de España (66%) o al IRPH Conjunto de Entidades, publicado por el Banco de España (34%). El tipo fijo medio actual de estos préstamos es de 4,53%.
- El 5% de los Préstamos Hipotecarios son "Cambio de Casa tipo fijo 3 años" como los explicados anteriormente pero que tienen el tipo de interés fijo en los tres primeros años. Estos Préstamos Hipotecarios han sido formalizados durante el año 2003 y tienen una fecha máxima de vencimiento del periodo a tipo fijo en septiembre de 2006 (siendo julio de 2006 la fecha media de vencimiento), a partir de ese momento, todos los préstamos pasan a tener su cuota revisable referenciado al Euribor a 12 meses publicado por el Banco de España (53%) o al IRPH Conjunto de Entidades publicado por el Banco de España (47%). El tipo fijo medio actual de estos préstamos es de 4,40%. En la actualidad, el 69% de estos prestatarios no ha vendido su antigua propiedad.
- El 11% de la cartera son préstamos originados por UCI a través de su portal en Internet o de la Superlínea. Son préstamos con un margen medio de 0,46%, un LTV medio del 59% y cuya fecha media de formalización es marzo del 2003 y la fecha media de vencimiento, 11 de agosto de 2029.

## CAPÍTULO IV: INFORMACIÓN SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS ACTIVOS TITULIZADOS A TRAVÉS DEL FONDO

El resto de la cartera de Préstamos Hipotecarios (30%) está compuesta por préstamos a interés variable, con revisión anual, semestral o trimestral, y sin ninguna particularidad distinta a la Cuota Comodín y la opción de limitación de cuota en función del IPC, descritas anteriormente.

Las tablas siguientes muestran la distribución de los préstamos seleccionados según importe inicial, saldo vivo, fecha de formalización, fecha de vencimiento, tipo de interés actual, tipo de referencia, saldo vivo desglosado por provincias, relación entre su importe inicial y saldo actual con el valor de tasación y morosidad de la cartera. Dichas tablas han sido elaboradas con información a 29 de marzo de 2004.

UCI garantiza que en la Fecha de constitución, no existirá ningún Préstamo Hipotecario con morosidad superior a los citados treinta (30) días, tal y como se establece en la Sección IV.1, a), 23.

## IMPORTES INICIALES DE LOS PRÉSTAMOS

Intervalo (euros)	Importes		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
9.015,18 - 29.999,99	13.301,18	1,40	575	6,21
30.000,00 - 59.999,99	107.297,53	11,33	2.488	26,87
60.000,00 - 89.999,99	144.366,55	15,24	1.977	21,35
90.000,00 - 119.999,99	151.387,39	15,99	1.471	15,89
120.000,00 - 149.999,99	127.681,09	13,48	968	10,45
150.000,00 - 179.999,99	93.897,04	9,91	581	6,27
180.000,00 - 209.999,99	67.529,24	7,13	351	3,79
210.000,00 - 239.999,99	56.775,10	5,99	256	2,76
240.000,00 - 269.999,99	41.036,59	4,33	163	1,76
270.000,00 - 299.999,99	34.775,16	3,67	123	1,32
300.000,00 - 329.999,99	38.152,86	4,02	122	1,31
330.000,00 - 359.999,99	26.344,60	2,78	77	0,83
360.000,00 - 389.999,99	19.723,43	2,08	53	0,57
390.000,00 - 419.999,99	9.979,37	1,05	25	0,27
420.000,00 - 925.500,00	14.500,85	1,53	27	0,29
<b>Totales:</b>	<b>946.748.061,55</b>	<b>100,00</b>	<b>9.257</b>	<b>100,00</b>

**Importe inicial máximo:** 925.500,00 euros  
**Importe inicial mínimo:** 9.015,18 euros  
**Importe inicial medio:** 102.273,74 euros

## CAPÍTULO IV: INFORMACIÓN SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS ACTIVOS TITULIZADOS A TRAVÉS DEL FONDO

**SALDOS VIVOS DE LOS PRÉSTAMOS**

Intervalo (euros)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
15,20 - 29.999,99	31.977,02	4,15	2.013	21,74
30.000,00 - 59.999,99	80.549,66	10,46	1.766	19,07
60.000,00 - 89.999,99	140.770,74	18,28	1.881	20,31
90.000,00 - 119.999,99	158.851,92	20,62	1.519	16,40
120.000,00 - 149.999,99	123.621,06	16,05	924	9,98
150.000,00 - 179.999,99	86.384,73	11,21	529	5,71
180.000,00 - 209.999,99	50.069,41	6,50	259	2,79
210.000,00 - 239.999,99	32.702,48	4,24	147	1,58
240.000,00 - 400.204,37	65.080,17	8,45	219	2,36
<b>Totales:</b>	<b>770.007.249,59</b>	<b>100,00</b>	<b>9.257</b>	<b>100,00</b>

Saldo vivo máximo: 400.204,37 euros  
 Saldo vivo mínimo: 15,20 euros  
 Saldo vivo medio: 83.181,07 euros

**FECHA DE FORMALIZACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS**

Intervalo	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
7/01/1991 - 31/12/1999	49.318,17	6,40	2.192	23,67
1/01/2000 - 30/06/2000	4.868,40	0,63	87	0,93
1/07/2000 - 31/12/2000	6.250,84	0,81	101	1,09
1/01/2001 - 30/06/2001	13.746,44	1,78	164	1,77
1/07/2001 - 31/12/2001	27.774,06	3,60	314	3,39
1/01/2002 - 30/06/2002	37.536,63	4,87	377	4,07
1/07/2002 - 31/12/2002	111.380,55	14,46	1.115	12,04
1/01/2003 - 30/06/2003	393.029,56	51,04	3.778	40,81
1/07/2003 - 30/08/2003	126.102,57	16,37	1.129	12,19
<b>Totales:</b>	<b>770.007.249,59</b>	<b>100,00</b>	<b>9.257</b>	<b>100,00</b>

Fecha de formalización máxima: 30/08/2003  
 Fecha de formalización mínima: 07/01/1991  
 Fecha de formalización media: 18/07/2002

## CAPÍTULO IV: INFORMACIÓN SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS ACTIVOS TITULIZADOS A TRAVÉS DEL FONDO

FECHAS DE VENCIMIENTO DE LOS PRÉSTAMOS				
Intervalo	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
5/04/2005 - 30/06/2005	105,27	0,01	14	0,15
1/07/2005 - 31/12/2005	1.421,70	0,18	190	2,05
1/01/2006 - 30/06/2006	1.462,12	0,18	171	1,84
1/07/2006 - 31/12/2006	1.202,77	0,15	129	1,39
1/01/2007 - 30/06/2007	1.317,13	0,17	113	1,22
1/07/2007 - 31/12/2007	2.203,25	0,28	138	1,49
1/01/2008 - 30/06/2008	1.838,75	0,23	110	1,18
1/07/2008 - 31/12/2008	4.838,66	0,62	240	2,59
1/01/2009 - 30/06/2009	4.766,59	0,61	233	2,51
1/07/2009 - 31/12/2009	1.074,86	0,13	52	0,56
1/01/2010 - 30/06/2010	660,84	0,08	24	0,25
1/07/2010 - 31/12/2010	791,89	0,10	19	0,20
1/01/2011 - 30/06/2011	1.363,31	0,17	68	0,73
1/07/2011 - 31/12/2011	1.050,37	0,13	46	0,49
1/01/2012 - 30/06/2012	1.573,77	0,20	63	0,68
1/07/2012 - 31/12/2012	3.880,02	0,50	125	1,35
1/01/2013 - 30/06/2013	4.255,23	0,55	104	1,12
1/07/2013 - 31/12/2013	2.513,45	0,32	77	0,83
1/01/2014 - 30/06/2014	1.341,20	0,17	36	0,38
1/07/2014 - 31/12/2014	617,94	0,08	14	0,15
1/01/2015 - 30/06/2015	1.788,98	0,23	32	0,34
1/07/2015 - 31/12/2015	758,70	0,09	15	0,16
1/01/2016 - 30/06/2016	1.035,20	0,13	33	0,35
1/07/2016 - 31/12/2016	1.793,70	0,23	55	0,59
1/01/2017 - 30/06/2017	1.815,67	0,23	48	0,51
1/07/2017 - 31/12/2017	3.317,07	0,43	53	0,57
1/01/2018 - 30/06/2018	10.977,87	1,42	167	1,80
1/07/2018 - 31/12/2018	3.781,12	0,49	61	0,65
1/01/2019 - 30/06/2019	1.255,31	0,16	25	0,27
1/07/2019 - 31/12/2019	434,63	0,05	7	0,07
1/01/2020 - 30/06/2020	832,51	0,10	17	0,18
1/07/2020 - 31/12/2020	1.126,68	0,14	19	0,20
1/01/2021 - 30/06/2021	2.790,32	0,36	36	0,38
1/07/2021 - 31/12/2021	4.230,60	0,54	46	0,49
1/01/2022 - 30/06/2022	3.647,42	0,47	45	0,48
1/07/2022 - 31/12/2022	7.420,86	0,96	82	0,88
1/01/2023 - 30/06/2023	26.926,39	3,49	321	3,46
1/07/2023 - 31/12/2023	10.941,67	1,42	118	1,27
1/01/2024 - 30/06/2024	927,08	0,12	18	0,19
1/07/2024 - 31/12/2024	950,30	0,12	14	0,15
1/01/2025 - 30/06/2025	2.064,52	0,26	25	0,27
1/07/2025 - 31/12/2025	2.140,24	0,27	29	0,31
1/01/2026 - 30/06/2026	3.672,25	0,47	41	0,44
1/07/2026 - 31/12/2026	4.365,94	0,56	47	0,50
1/01/2027 - 30/06/2027	6.535,47	0,84	62	0,66
1/07/2027 - 31/12/2027	9.540,03	1,23	100	1,08
1/01/2028 - 30/06/2028	41.696,28	5,41	430	4,64
1/07/2028 - 31/12/2028	15.424,19	2,00	153	1,65
1/01/2029 - 30/06/2029	2.355,59	0,30	37	0,39
1/07/2029 - 31/12/2029	3.370,12	0,43	60	0,64
1/01/2030 - 30/06/2030	3.747,98	0,48	60	0,64
1/07/2030 - 31/12/2030	4.516,44	0,58	70	0,75
1/01/2031 - 30/06/2031	9.590,38	1,24	107	1,15
1/07/2031 - 31/12/2031	19.807,31	2,57	219	2,36
1/01/2032 - 30/06/2032	26.992,54	3,50	270	2,91
1/07/2032 - 31/12/2032	65.606,61	8,52	597	6,44
1/01/2033 - 30/06/2033	300.597,43	39,03	2.745	29,65
1/07/2033 - 5/11/2033	122.952,44	15,96	1.027	11,09
<b>Totales:</b>	<b>770.007.249,59</b>	<b>100,00</b>	<b>9.257</b>	<b>100,00</b>

**Fecha vencimiento máxima:** 05/11/2033  
**Fecha vencimiento mínima:** 05/04/2005  
**Fecha vencimiento media:** 07/01/2030

## CAPÍTULO IV: INFORMACIÓN SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS ACTIVOS TITULIZADOS A TRAVÉS DEL FONDO

TIPOS DE INTERÉS ACTUALES DE LOS PRÉSTAMOS				
Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
2,41 - 2,49	448,40	0,05	3	0,03
2,50 - 2,99	81.243,30	10,55	725	7,83
3,00 - 3,49	150.458,95	19,53	1.551	16,75
3,50 - 3,99	186.801,31	24,25	2.441	26,36
4,00 - 4,49	134.451,11	17,46	1.652	17,84
4,50 - 4,99	160.311,80	20,81	1.774	19,16
5,00 - 5,49	34.225,13	4,44	423	4,56
5,50 - 5,99	13.629,05	1,76	163	1,76
6,00 - 6,49	221,83	0,02	7	0,07
6,50 - 6,99	200,41	0,02	2	0,02
7,00 - 7,49	2.348,01	0,30	134	1,44
7,50 - 7,99	2.367,23	0,30	137	1,47
8,00 - 8,49	497,48	0,06	36	0,38
8,50 - 8,99	478,29	0,06	31	0,33
9,00 - 9,49	1.570,48	0,20	133	1,43
9,50 - 9,99	632,29	0,08	34	0,36
10,00 - 12,50	122,10	0,01	11	0,11
<b>Totales:</b>	<b>770.007.249,59</b>	<b>100,00</b>	<b>9.257</b>	<b>100,00</b>

Tipo interés ponderado: 3,92%

Tipo interés máximo: 12,50%

Tipo interés mínimo: 2,41%

TIPOS DE INTERÉS DE REFERENCIA DE LOS PRÉSTAMOS				
Intervalo (Códigos)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
00	13.121,36	1,70	550	5,94
01	546.240,54	70,93	5.362	57,92
02	212,62	0,02	3	0,03
03	3.022,62	0,39	29	0,31
04	168.074,53	21,82	1.685	18,20
05	9.098,64	1,18	363	3,92
06	22.574,81	2,92	898	9,69
08	105,66	0,01	3	0,03
09	13,23	0,00	1	0,01
11	7.543,21	0,97	363	3,92
<b>Totales:</b>	<b>770.007.249,59</b>	<b>100,00</b>	<b>9.257</b>	<b>100,00</b>

- 00 Deuda Pública (Banco de España)
- 01 Euribor 1 año (Banco de España)
- 03 Euribor 6 meses
- 02 Euribor 3 meses
- 04 IRPH Conjunto de entidades (Banco de España)
- 06 Mibor 1 año índice del mes (Banco de España)
- 08 Mibor 1 año primer día hábil
- 09 Mibor 3 meses
- 11 Mibor 6 meses
- 05 Libor Euro 6 meses

## CAPÍTULO IV: INFORMACIÓN SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS ACTIVOS TITULIZADOS A TRAVÉS DEL FONDO

<b>SALDOS VIVOS DE LOS PRÉSTAMOS DESGLOSADOS POR PROVINCIAS</b>				
<b>Provincia</b>	<b>Saldos vivos</b>		<b>Préstamos</b>	
	<b>(miles de euros)</b>	<b>%</b>	<b>nº</b>	<b>%</b>
01 ALAVA	1.206,67	0,15	11	0,11
02 ALBACETE	1.892,42	0,24	29	0,31
03 ALICANTE	15.032,54	1,95	208	2,24
04 ALMERIA	5.640,86	0,73	69	0,74
05 AVILA	873,02	0,11	14	0,15
06 BADAJOZ	5.896,31	0,76	85	0,91
07 BALEARES	26.746,36	3,47	235	2,53
08 BARCELONA	117.905,71	15,31	1.127	12,17
09 BURGOS	1.730,00	0,22	19	0,20
10 CACERES	1.448,87	0,18	26	0,28
11 CADIZ	23.229,68	3,01	419	4,52
12 CASTELLON	6.611,87	0,85	79	0,85
13 CIUDAD REAL	4.133,70	0,53	67	0,72
14 CORDOBA	11.771,81	1,52	184	1,98
15 LA CORUÑA	14.232,85	1,84	199	2,14
16 CUENCA	80,50	0,01	2	0,02
17 GERONA	12.085,58	1,56	124	1,33
18 GRANADA	8.698,98	1,12	146	1,57
19 GUADALAJARA	10.403,85	1,35	77	0,83
20 GUIPUZCOA	5.273,95	0,68	53	0,57
21 HUELVA	8.578,86	1,11	150	1,62
22 HUESCA	77,03	0,01	1	0,01
23 JAEN	4.779,91	0,62	78	0,84
24 LEON	2.137,50	0,27	34	0,36
25 LERIDA	1.637,25	0,21	25	0,27
26 LA RIOJA	2.749,34	0,35	31	0,33
27 LUGO	1.044,24	0,13	20	0,21
28 MADRID	203.212,06	26,39	2.217	23,94
29 MALAGA	43.575,91	5,65	575	6,21
30 MURCIA	3.642,89	0,47	61	0,65
31 NAVARRA	3.949,83	0,51	36	0,38
32 ORENSE	403,38	0,05	8	0,08
33 ASTURIAS	20.841,60	2,70	292	3,15
34 PALENCIA	414,34	0,05	7	0,07
35 LAS PALMAS	41.392,67	5,37	460	4,96
36 PONTEVEDRA	10.733,09	1,39	131	1,41
37 SALAMANCA	1.179,56	0,15	29	0,31
38 TENERIFE	19.685,55	2,55	232	2,50
39 CANTABRIA	7.957,84	1,03	85	0,91
40 SEGOVIA	972,67	0,12	14	0,15
41 SEVILLA	41.124,00	5,34	619	6,68
43 TARRAGONA	12.018,41	1,56	134	1,44
44 TERUEL	96,18	0,01	1	0,01
45 TOLEDO	15.527,66	2,01	181	1,95
46 VALENCIA	22.017,15	2,85	362	3,91
47 VALLADOLID	6.972,93	0,90	102	1,10
48 VIZCAYA	10.314,49	1,33	104	1,12
49 ZAMORA	89,20	0,01	5	0,05
50 ZARAGOZA	7.985,95	1,03	90	0,97
<b>Totales:</b>	<b>770.007.249,59</b>	<b>100,00</b>	<b>9.257</b>	<b>100,00</b>



## CAPÍTULO IV: INFORMACIÓN SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS ACTIVOS TITULIZADOS A TRAVÉS DEL FONDO

RELACIÓN ENTRE IMPORTE INICIAL Y VALOR DE TASACIÓN				
Intervalo (%)	Importes		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
8,10 - 9,99	127,17	0,01	4	0,04
10,00 - 19,99	2.270,93	0,23	75	0,81
20,00 - 29,99	13.624,95	1,43	259	2,79
30,00 - 39,99	38.926,87	4,11	555	5,99
40,00 - 49,99	86.692,56	9,15	969	10,46
50,00 - 59,99	166.562,80	17,59	1.542	16,65
60,00 - 69,99	210.789,95	22,26	1.790	19,33
70,00 - 79,99	364.131,02	38,46	3.224	34,82
80,00 - 101,68	63.621,76	6,72	839	9,06
<b>Totales:</b>	<b>946.748.061,55</b>	<b>100,00</b>	<b>9.257</b>	<b>100,00</b>

<b>Importe máximo:</b>	925.500 euros
<b>Importe mínimo:</b>	9.015 euros
<b>Importe medio:</b>	102.273 euros
<b>Valor Tasación medio:</b>	65,00%

RELACIÓN ENTRE SALDO VIVO Y VALOR DE TASACIÓN				
Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
0,01 - 9,99	1.884,08	0,24	251	2,71
10,00 - 19,99	9.263,28	1,20	597	6,44
20,00 - 29,99	27.253,54	3,53	752	8,12
30,00 - 39,99	60.293,43	7,83	1.048	11,32
40,00 - 49,99	94.532,07	12,27	1.108	11,96
50,00 - 59,99	141.528,61	18,38	1.435	15,50
60,00 - 69,99	151.548,54	19,68	1.379	14,89
70,00 - 79,97	283.703,65	36,84	2.687	29,02
<b>Totales:</b>	<b>770.007.249,59</b>	<b>100,00</b>	<b>9.257</b>	<b>100,00</b>

<b>Saldo vivo máximo:</b>	400.204 euros
<b>Saldo vivo mínimo:</b>	15 euros
<b>Saldo vivo medio:</b>	83.181 euros
<b>Valor Tasación medio:</b>	60,44%

RETRASOS EN EL PAGO DE LAS CUOTAS				
Intervalo (días)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
0 - 29	740.674,45	96,19	8.927	96,43
30 - 59	28.128,78	3,65	317	3,42
60 - 77	1.204,00	0,15	13	0,14
<b>Totales:</b>	<b>770.007.249,59</b>	<b>100,00</b>	<b>9.257</b>	<b>100,00</b>

En la Fecha de Constitución, UCI garantiza que no existirá ningún Préstamo Hipotecario con morosidad superior a treinta (30) días, tal y como se establece en la Sección IV.1, a), 23 de este Folleto.

## CAPÍTULO V

### INFORMACIÓN SOBRE LA OPERATIVA ECONÓMICO-FINANCIERA DEL FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

#### V.1 Estructura económico financiera del Fondo y cuadro sinóptico descriptivo de las distintas hipótesis y comportamiento estimado más probable de los flujos económico-financieros del Fondo. Balance de situación.

A continuación, se muestra un Balance de Situación del Fondo teniendo en cuenta las distintas hipótesis asumidas en este capítulo.

BALANCE DE SITUACIÓN			
ACTIVO		PASIVO	
Participaciones Hipotecarias (*)	700.000.00,00 €	Bonos Serie A	679.000.000,00 €
Cuenta de Tesorería	7.514.020,84 €	Bonos Serie B	21.000.000,00 €
Gastos de Constitución y Emisión	725.979,16 €	Préstamo Subordinado	8.240.000,00 €
<b>Total Activo</b>	<b>708.240.000,00€</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>708.240.000,00€</b>

(\*) a la Fecha de Constitución puede ser ligeramente superior

#### V.1.1 Hipótesis asumidas en relación con los índices centrales o más probables de los parámetros de amortización anticipada, retrasos en el pago, impagados o fallidos, respecto a las Participaciones Hipotecarias que se agrupan en el Fondo.

Los cuadros que aparecen a continuación se refieren a uno de los escenarios posibles que, respecto a ingresos y pagos realizados por el Fondo, podrían darse a lo largo de la vida del Fondo y de la presente emisión de Bonos.

Para la realización del presente cuadro del servicio financiero del Fondo, se han utilizado las siguientes hipótesis:

##### a) Préstamos Hipotecarios.

- (i) Volumen de la cartera de Participaciones Hipotecarias: 770.007.249,59 euros a 29 de marzo de 2.004. A la Fecha de Desembolso el importe a titularizar será aproximadamente de 700.000.000,00 euros, tal y como aparece en el Balance de Situación superior.
- (ii) Tipo de interés: el tipo de interés medio de los Préstamos Hipotecarios es EURIBOR + 1,30%, y en consecuencia se ha tomado para el cálculo de los flujos de ingresos del Fondo, el 3,92% anual (0,33% mensual).
- (iii) TACP: 15% anual; 1,25% mensual.<sup>3</sup>
- (iv) Porcentaje de Morosidad: 0,60% anual, 0,05% mensual.
- (v) Fallidos: 0%.

<sup>3</sup> En este Capítulo V se usa una TACP media a las utilizadas en los cuadros del Capítulo II del presente Folleto.

**b) Bonos.**

- (i) Volumen: 700.000.000 de euros sin distinción de las Series A y B de Bonos.
- (ii) Tipo de interés: tipo de interés variable ponderado de ambas Series A y B de Bonos, asumiendo que los tipos de interés de cada Serie se mantienen constantes en el 2,244% y 2,624%, respectivamente.
- (iii) Ejercicio por parte del emisor de la opción de amortización anticipada de los Bonos de ambas Series cuando el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias sea inferior al 10% de su importe inicial.

**c) Contratos complementarios.**

- (i) **Cuenta de Tesorería:** se asume que el rating de la deuda a corto plazo del Banco no descenderá en ningún momento de A-1 según escala de S&P España y que, por lo tanto, la Cuenta de Tesorería se mantendrá en el Banco (aunque existe un compromiso del Banco frente a la Sociedad Gestora de trasladar la presente Cuenta a otra entidad, en el supuesto de descenso del rating indicado, tal y como se describe en la Sección V,3,1 del presente Folleto), y será objeto de reinversión en virtud del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado, a suscribir con el Banco.
- (ii) **Préstamo Subordinado:**
  - Volumen: 8.240.000 euros que se destinarán a financiar la constitución del Fondo y emisión de los Bonos (aproximadamente 725.979,16 euros), a financiar parcialmente la suscripción de Participaciones Hipotecarias (aproximadamente 4.020,84 euros), a cubrir el desfase temporal en el Primer Periodo de Devengo de Interés por una una cantidad igual a la diferencia que se generará entre los intereses de las Participaciones Hipotecarias que se cobrarán desde la Fecha de Desembolso (19 de mayo de 2004) hasta la fecha de vencimiento de cuotas de las Participaciones Hipotecarias (5 de junio de 2004) y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago (22 de junio de 2004) (860.000 euros) y a dotar el Fondo de Reserva (6.650.000 euros).
  - Tipo de interés: tipo de interés del 2,674%.
  - Amortización: la parte del Préstamo Subordinado que se destine a financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos y a cubrir el desfase temporal en el Primer Periodo de Devengo de Interés por una cantidad igual a la diferencia que se generará entre los intereses de las Participaciones Hipotecarias que se cobrarán desde la Fecha de Desembolso (19 de mayo de 2004) hasta la fecha de vencimiento de cuotas de las Participaciones Hipotecarias (5 de junio de 2004) y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago (22 de junio de 2004), se irá amortizando trimestralmente, a medida que se vayan amortizando dichos gastos durante los tres (3) primeros años desde la constitución del Fondo y la emisión de Bonos. La parte de Préstamo Subordinado destinada a financiar parcialmente la suscripción de Participaciones Hipotecarias se amortizará en la Fecha de Pago posterior a la Fecha de Vencimiento Final de dichas Participaciones Hipotecarias (5 de noviembre de 2033), o en su caso, en la fecha de amortización anticipada de los mismos. El resto del principal del

Préstamo Subordinado se amortizará en cada una de las Fechas de Pago en cuantía igual a la diferencia existente entre los importes de los saldos requeridos del Fondo de Reserva a la Fecha de Determinación anterior y a la Fecha de Determinación en curso.

**(iii) Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado.**

Rentabilidad garantizada: 2,074% para las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería (incluyendo el Fondo de Reserva). Se asume que el tipo de interés EURIBOR aplicable en cada Fecha de Pago se mantendrá en un 2,074% durante toda la vida de la emisión.

**(iv) Contrato de Swap.**

- Tipo de interés pagadero a BNP Paribas: 2,50%
- Tipo de interés variable que recibirá el Fondo: tipo de interés de los Bonos, según lo descrito en la Sección II.10.1 c) “Determinación del Euribor”.

**(v) Fondo de Reserva.**

El Fondo de Reserva estará dotado con un importe inicial de 6.650.000 euros equivalente al 0,95% del importe inicial de los Bonos (700.000.000 euros). Una vez alcance el 1,90% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, podrá decrecer trimestralmente en cada Fecha de Pago manteniéndose en dicho porcentaje hasta que el Fondo de Reserva alcance un nivel mínimo igual al 0,40% del importe inicial de los Bonos, siempre que el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa (90) días sea inferior al 0,75%.

Cuando el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa (90) días sea igual o superior al 0,75%, el Fondo de Reserva permanecerá en un nivel mínimo igual al 0,70% del importe inicial de los Bonos, momento a partir del cual permanecerá constante en dicho nivel mientras se dé esta situación.

Si en alguna Fecha de Pago durante la vida del Fondo el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa (90) días sea igual o mayor que el 1,25% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, el Fondo de Reserva permanecerá constante en dicho nivel hasta la Fecha de Vencimiento Final Fondo en el que se utilizará para el cumplimiento de las obligaciones de pago del Fondo.

**d) Comisiones.**

- (i) Comisión de UCI fija: 6.000,00 euros trimestrales, IVA incluido, en cada Fecha de Pago.
- (ii) Comisión de UCI variable: una cantidad variable que se devengará trimestralmente, en cada Fecha de Pago, igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo para dicho Periodo de Determinación.

**e) Gastos Corrientes, incluyendo:**

- (i) Comisión Sociedad Gestora: 0,0260% anual sobre la suma de los Saldos Pendientes de Pago de los Bonos de ambas Series A y B de Bonos.
- (ii) Gastos por auditorías anuales del Fondo, publicación de anuncios, y mantenimiento de los ratings.

**V.1.2 Análisis y comentario del impacto que las posibles variaciones de las hipótesis descritas en el punto anterior tendrían sobre el equilibrio financiero del Fondo.**

La calidad de las Participaciones Hipotecarias y los mecanismos garantes del reiterado equilibrio financiero del Fondo son tales que no resulta razonable considerar porcentajes de amortización anticipada, ni de morosidad y fallidos tan extremos que, como consecuencia del preceptivo traslado tanto del riesgo de prepago como de impago acontecido en los Préstamos Hipotecarios subyacentes, la estructura financiera del Fondo se viera desequilibrada.

**V.1.3 Esquema numérico de los flujos de ingresos y gastos de Fondos.**

El esquema numérico que a continuación se transcribe hace referencia a cobros y pagos, derivados de la aplicación del Principio de Caja, para mayor claridad del inversor, si bien, y de conformidad con lo previsto en la Sección V.2 del presente Folleto Informativo, el Fondo realizará una imputación temporal de ingresos y gastos, siguiendo un criterio de devengo.

El citado esquema está basado no sólo en las hipótesis mencionadas en la Sección V.1.1 anterior, sino también en el mantenimiento constante durante la vida del Fondo de dichas hipótesis, y como es sabido, las variables afectadas, en especial los tipos de interés de los Bonos de ambas Series, así como las Tasas de Amortización Anticipada de los Préstamos Hipotecarios subyacentes a las Participaciones Hipotecarias, están sujetas a cambios continuos.

Por tanto, dicho esquema numérico no tiene más valor que el meramente ilustrativo.

## CAPÍTULO V: INFORMACIÓN SOBRE LA OPERATIVA ECONÓMICO-FINANCIERA DEL FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

COBROS							PAGOS								
		19-may-04	700.000,00	Emisión de BT's Préstamo Subordinado			8.240,00	19-may-04	700.000,00	Adquisición de Participaciones Hipotecarias (Ph's) Gastos de Constitución y Emisión					1,59
(0)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)
SALDO FONDO RESERVA	SALDO VIVO PH'S	FECHA	PRINCIPAL	INTERES PH'S	INTERES REINVER.	TOTAL	GASTOS CTES.	SWAP FIJO 3 AÑOS	INTERES	PRINCIPAL	INTERES PTMO. SUBDO	AMORT. PTMO. SUBDO	COMISION FIJA UCI	COMISION VARIABLE UCI	TOTAL
6.650,00	689.132,72	22-jun-04	10.867,28	2.138,03	6,42	13.011,73	22,96	80,47	1.483,53	10.867,28	20,52	79,50	6,00	451,46	13.011,73
6.650,00	657.503,36	22-sep-04	31.629,36	6.702,64	102,94	38.434,94	51,17	217,73	3.899,46	31.629,36	55,00	79,50	6,00	2.496,72	38.434,94
6.650,00	627.283,80	22-dic-04	30.219,56	6.326,43	98,12	36.644,11	48,63	215,37	3.680,12	30.219,56	53,87	79,50	6,00	2.341,05	36.644,11
6.650,00	598.413,33	22-mar-05	28.870,46	5.972,32	92,44	34.935,23	46,23	213,00	3.472,47	28.870,46	52,76	79,50	6,00	2.194,81	34.935,23
6.650,00	570.489,42	22-jun-05	27.923,91	5.822,90	92,57	33.839,38	45,23	217,73	3.431,70	27.923,91	53,39	79,50	6,00	2.081,92	33.839,38
6.650,00	543.300,11	22-sep-05	27.189,31	5.545,30	93,01	32.827,62	43,40	217,73	3.271,57	27.189,31	52,86	79,50	6,00	1.967,26	32.827,62
6.650,00	517.329,52	22-dic-05	25.970,60	5.224,28	88,80	31.283,68	41,23	215,37	3.081,78	25.970,60	51,75	79,50	6,00	1.837,45	31.283,68
6.650,00	492.668,19	22-mar-06	24.661,32	4.922,78	83,62	29.667,72	39,18	159,75	2.902,22	24.661,32	50,66	79,50	6,00	1.769,09	29.667,72
6.650,00	469.112,65	22-jun-06	23.555,54	4.789,46	84,75	28.429,76	38,30	81,65	2.825,29	23.555,54	51,25	79,50	6,00	1.792,23	28.429,76
6.650,00	446.721,58	22-sep-06	22.391,07	4.559,78	82,73	27.033,58	36,75		2.690,20	22.391,07	50,71	79,50	6,00	1.779,34	27.033,58
6.650,00	425.335,18	22-dic-06	21.386,40	4.295,49	79,19	25.761,08	34,97		2.533,95	21.386,40	49,63	79,50	6,00	1.670,63	25.761,08
6.650,00	404.976,68	22-mar-07	20.358,50	4.047,12	74,95	24.480,57	33,28		2.386,13	20.358,50	48,56	79,50	6,00	1.568,60	24.480,57
6.650,00	385.533,02	22-jun-07	19.443,67	3.936,70	76,01	23.456,38	32,55		2.322,41	19.443,67	49,11	79,50	6,00	1.523,15	23.456,38
6.650,00	367.022,11	22-sep-07	18.510,90	3.747,02	74,39	22.332,31	31,28		2.210,90	18.510,90	48,57	79,50	6,00	1.445,16	22.332,31
6.637,54	349.344,42	22-dic-07	17.677,69	3.528,78	71,40	21.277,87	29,80		2.081,87	17.677,69	47,51	79,50	6,00	1.355,49	21.277,87
6.318,29	332.541,55	22-mar-08	16.802,88	3.360,11	68,87	20.231,85	28,66		1.981,60	16.802,88	46,90	79,50	6,00	1.286,32	20.231,85
6.013,42	316.495,78	22-jun-08	16.045,77	3.232,31	67,05	19.345,12	27,80		1.907,01	16.045,77	44,73	79,50	6,00	1.234,31	19.345,12
5.723,32	301.227,54	22-sep-08	15.268,24	3.075,80	64,10	18.408,13	26,75		1.815,00	15.268,24	42,14	79,50	6,00	1.170,51	18.408,13
5.446,32	286.648,42	22-dic-08	14.579,13	2.895,96	60,10	17.535,18	25,54		1.708,66	14.579,13	39,22	79,50	6,00	1.097,14	17.535,18
5.184,06	272.845,23	22-mar-09	13.803,19	2.727,23	55,59	16.586,02	24,39		1.608,10	13.803,19	36,43	79,50	6,00	1.028,41	16.586,02
4.933,62	259.664,47	22-jun-09	13.180,76	2.652,01	55,04	15.887,80	23,89		1.564,68	13.180,76	34,94	0,00	6,00	1.077,54	15.887,80
4.696,34	247.176,00	22-sep-09	12.488,47	2.523,62	52,52	15.064,62	23,03		1.489,09	12.488,47	33,25	0,00	6,00	1.024,78	15.064,62
4.469,76	235.250,38	22-dic-09	11.925,62	2.376,44	49,25	14.351,30	22,03		1.402,06	11.925,62	31,31	0,00	6,00	964,28	14.351,30
4.253,75	223.881,66	22-mar-10	11.368,72	2.238,09	45,69	13.652,50	21,09		1.319,75	11.368,72	29,47	0,00	6,00	907,47	13.652,50
4.047,50	213.026,57	22-jun-10	10.855,08	2.175,96	45,23	13.076,27	20,68		1.283,89	10.855,08	28,67	0,00	6,00	881,95	13.076,27
3.850,78	202.672,50	22-sep-10	10.354,07	2.069,99	43,28	12.467,35	19,97		1.221,64	10.354,07	27,28	0,00	6,00	838,39	12.467,35
3.662,96	192.787,60	22-dic-10	9.884,91	1.948,21	40,57	11.873,69	19,15		1.149,63	9.884,91	25,67	0,00	6,00	788,33	11.873,69
3.483,87	183.361,52	22-mar-11	9.426,07	1.833,77	37,63	11.297,47	18,37		1.081,54	9.426,07	24,15	0,00	6,00	741,34	11.297,47
3.312,91	174.363,94	22-jun-11	8.997,58	1.781,77	37,23	10.816,59	18,03		1.051,52	8.997,58	23,48	0,00	6,00	719,98	10.816,59
3.150,03	165.791,22	22-sep-11	8.572,72	1.693,97	35,60	10.302,30	18,20		999,92	8.572,72	22,33	0,00	6,00	683,13	10.302,30
2.994,58	157.609,39	22-dic-11	8.181,83	1.593,37	33,35	9.808,56	18,20		940,42	8.181,83	21,00	0,00	6,00	641,10	9.808,56
2.846,42	149.811,46	22-mar-12	7.797,93	1.515,23	31,44	9.344,61	18,20		894,01	7.797,93	19,96	0,00	6,00	608,50	9.344,61
2.800,00	141.437,24	22-jun-12	7.441,17	1.455,46	30,58	8.927,20	18,20		859,12	7.441,17	19,18	0,00	6,00	583,54	8.927,20
2.800,00	134.396,63	22-sep-12	7.086,80	1.382,86	29,72	8.499,38	18,20		816,45	7.086,80	18,87	0,00	6,00	553,06	8.499,38
2.800,00	128.521,97	22-dic-12	6.761,52	1.299,89	28,55	8.089,96	18,20		767,37	6.761,52	18,67	0,00	6,00	518,20	8.089,96
2.800,00	121.299,22	22-mar-13	6.421,91	1.222,05	27,15	7.671,11	18,20		721,01	6.421,91	18,46	0,00	6,00	485,53	7.671,11
2.800,00	115.212,67	22-jun-13	6.126,53	1.186,03	27,55	7.340,10	18,20		700,20	6.126,53	18,87	0,00	6,00	470,30	7.340,10
2.800,00	110.157,02	22-sep-13	5.816,51	1.126,31	27,01	6.969,83	18,20		665,07	5.816,51	18,87	0,00	6,00	445,18	6.969,83
2.800,00	104.608,60	22-dic-13	5.548,42	1.058,32	26,02	6.632,75	18,20		624,85	5.548,42	18,67	0,00	6,00	416,62	6.632,75
2.800,00	99.330,86	22-mar-14	5.277,74	994,51	24,85	6.297,10	18,20		586,85	5.277,74	18,46	0,00	6,00	389,85	6.297,10
2.800,00	94.297,11	22-jun-14	5.033,75	964,69	25,23	6.023,67	18,20		569,63	5.033,75	18,87	0,00	6,00	377,23	6.023,67
2.800,00	89.503,39	22-sep-14	4.793,72	915,58	24,82	5.734,12	18,20		540,76	4.793,72	18,87	0,00	6,00	356,56	5.734,12
2.800,00	84.932,13	22-dic-14	4.571,26	859,68	23,97	5.454,91	18,20		507,69	4.571,26	18,67	0,00	6,00	333,09	5.454,91
2.800,00	80.576,28	22-mar-15	4.355,85	807,22	22,99	5.186,06	18,20		476,47	4.355,85	18,46	0,00	6,00	311,09	5.186,06
2.800,00	76.423,47	22-jun-15	4.152,81	782,32	23,36	4.958,49	18,20		462,08	4.152,81	18,87	0,00	6,00	300,53	4.958,49
2.800,00	72.471,86	22-sep-15	3.951,61	741,81	23,01	4.716,43	18,20		438,26	3.951,61	18,87	0,00	6,00	283,49	4.716,43
2.800,00	68.705,20	22-dic-15	3.766,66	695,88	22,28	4.484,82	18,20		411,08	3.766,66	18,67	0,00	6,00	264,21	4.484,82
2.800,00	0,00	22-mar-16	68.705,20	659,91	21,77	69.386,88	18,20		389,72	68.705,20	18,67	0,00	6,00	249,10	69.386,88
			700.000,00	127.405,39	2.432,74	829.838,13	1.240,06		75.228,74	700.000,00	1.567,12	1.590,00	288,00	48.056,31	829.838,13

**Explicaciones al esquema numérico.****a) Cobros.**

- (0) Saldo del Fondo de Reserva.
- (1) Saldo Vivo de Participaciones Hipotecarias en la Fecha de Determinación correspondiente a cada Fecha de Pago, una vez efectuado el cobro de las citadas Participaciones Hipotecarias.
- (2) Fechas de Pago de principal e intereses de los Bonos hasta el vencimiento final de los mismos.
- (3) Importe de principal amortizado de las Participaciones Hipotecarias, desde la Fecha de Pago inmediatamente anterior hasta la Fecha de Pago indicada.
- (4) Intereses cobrados por el Fondo, desde la Fecha de Pago inmediatamente anterior hasta la Fecha de Pago indicada, por las Participaciones Hipotecarias.
- (5) Rendimiento correspondiente a la Cuenta de Tesorería del Fondo, en virtud del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado, así como la rentabilidad obtenida por la reinversión del Fondo de Reserva.
- (6) Ingresos totales en cada Fecha de Pago, correspondiente a la suma de los importes (3), (4) y (5).

**b) Pagos.**

- (7) Cantidades correspondientes a gastos corrientes (Comisión de Administración Periódica, auditoría, rating, anuncio, publicaciones, etc) del Fondo.
- (8) Pago de la Cantidad de Neta del Swap.
- (9) Importe de intereses a pagar a los tenedores de los Bonos de las Series A y B.
- (10) Importe de principal a pagar a los tenedores de los Bonos de las Series A y B.
- (11) Cantidades correspondientes al pago de intereses del Préstamo Subordinado destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, a financiar parcialmente la suscripción de las Participaciones Hipotecarias, a constituir el Fondo de Reserva y a cubrir el desfase temporal en el Primer Periodo de Devengo de Interés por una cantidad igual a la diferencia que se generará entre los intereses de las Participaciones Hipotecarias que se cobrarán desde la Fecha de Desembolso (19 de mayo de 2004) hasta la fecha de vencimiento de cuotas de las Participaciones Hipotecarias (5 de junio de 2004) y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago (22 de junio de 2004).

- (12) Amortización periódica de la parte del Préstamo Subordinado destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y a cubrir el desfase temporal en el Primer Periodo de Devengo de Interés por una cantidad igual a la la diferencia que se generará entre los intereses de las Participaciones Hipotecarias que se cobrarán desde la Fecha de Desembolso (19 de mayo de 2004) hasta la fecha de vencimiento de cuotas de las Participaciones Hipotecarias (5 de junio de 2004) y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago (22 de junio de 2004). No se considera en los cuadros la amortización del Préstamo Subordinado en función de la reducción del Fondo de Reserva porque no estamos incluyendo dicha reducción como un origen, ni tampoco la parte destinada a financiar parcialmente la suscripción de las Participaciones Hipotecarias.
- (13) Comisión pagadera a UCI por la administración de los Préstamos Hipotecarios.
- (14) Cantidad a abonar a UCI por su labor de intermediación financiera en relación con la emisión de las Participaciones Hipotecarias.
- (15) Pagos totales en cada Fecha de Pago, correspondientes a la suma de los importes (7), (8), (9), (10), (11), (12), (13) y (14).

## **V.2 Criterios contables utilizados por el Fondo.**

El Fondo realizará una imputación temporal de ingresos y gastos siguiendo un criterio de devengo.

## **V.3 Descripción de la finalidad u objeto de las operaciones financieras y mejoras de crédito.**

Con el fin de consolidar su estructura financiera y procurar la mayor cobertura posible para los riesgos inherentes a la emisión, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, procederá en la misma fecha en que se otorgue la Escritura de Constitución, a formalizar los siguientes contratos:

### **V.3.1 Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado y Cuenta de Tesorería.**

El Banco y la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, celebrarán un Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado en virtud del cual el Banco garantizará una rentabilidad a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en la cuenta financiera inicialmente abierta por la Sociedad Gestora a nombre del Fondo, en el Banco. En concreto, el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado determinará que las cantidades que reciba el Fondo en concepto de:

- (i) principal e intereses de las Participaciones Hipotecarias;
- (ii) cualesquiera otras cantidades, bienes o derechos, que sean recibidos en pago de principal o intereses ordinarios y de demora de los Préstamos Hipotecarios, o por enajenación o explotación de los bienes adjudicados en ejecución de las garantías hipotecarias, o como consecuencia de las citadas ejecuciones, en administración y posesión interina de las fincas, en proceso de ejecución, así como todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de UCI, incluyendo no sólo las derivadas de los contratos de seguros cedidos por UCI al



Fondo, sino también los derivados de cualquier derecho accesorio al Préstamo Hipotecario, y excluyendo todas las comisiones previstas en los Préstamos Hipotecarios que serán a beneficio de UCI.

- (iii) importe del principal de los Préstamos Hipotecarios ejecutados, desde la fecha de enajenación del inmueble, adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial o procedimiento notarial;
- (iv) la cantidad que en cada momento componga el Fondo de Reserva (descrito en la Sección V.3.3).
- (v) la cantidad a la que ascienda el rendimiento obtenido por las reinversiones realizadas con las cantidades (i), (ii), (iii) y (iv) anteriores;

serán depositadas en la Cuenta de Tesorería.

El Banco garantiza al Fondo, a través de su Sociedad Gestora, una rentabilidad anual por las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería, igual al EURIBOR (*Euro Interbank Borrowing Offered Rate*), el tipo de referencia del mercado de dinero para el euro, en operaciones de depósitos a tres (3) meses (tal y como se define en el Capítulo II de este Folleto), durante el trimestre inmediatamente anterior a cada Fecha de Pago.

El cálculo de la rentabilidad obtenida de las inversiones realizadas diariamente se llevará a cabo tomando los días efectivos y como base, trescientos sesenta y cinco (365) días. La liquidación de intereses será mensual, cinco (5) días hábiles anteriores a los días 22 de cada mes.

En el supuesto de que la deuda a corto plazo del Banco experimentara, durante la vida de la emisión, un descenso en su rating situándose por debajo de de A-1 (según escala de calificación de S&P Ratings Service), la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, trasladará la Cuenta de Tesorería del Fondo a una entidad cuya deuda a corto plazo posea un rating mínimo de A-1, dejando el Banco de llevar a cabo la reinversión de los fondos disponibles en la Cuenta Tesorería en el momento en que se trasladen a la nueva entidad, y contratará la máxima rentabilidad posible para su saldo, que podrá ser diferente a la contratada con el Banco, en un plazo máximo de treinta (30) Días Hábiles a contar desde el momento que tenga lugar tal situación, procediendo a trasladarla al Banco, con posterioridad, cuando su deuda a corto plazo alcance nuevamente el rating A-1, según la escala citada anteriormente.

En la actualidad, los rendimientos de las Participaciones Hipotecarias que constituyan un ingreso para el Fondo, no están sujetos a retención tal y como se establece en el artículo 57.K), del Capítulo II, del Título IV del Reglamento del Impuesto de Sociedades aprobado por el Real Decreto 537/1997, de 14 de abril, en su redacción dada por el Real Decreto 2717/1998, de 18 de diciembre.

Mediante el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado se contribuye a mitigar el riesgo de desfase temporal entre los ingresos del Fondo en concepto de principal e intereses, con carácter diario, y la amortización y el pago de los intereses en los Bonos, con carácter trimestral

### V.3.2 Contrato de Préstamo Subordinado por un importe de ocho millones doscientas cuarenta mil (8.240.000) euros.

La Sociedad Gestora celebrará, por cuenta del Fondo, con el Banco y *Union de Crédit pour le Batiment S.A.* ("UCB") (sociedad participada al 99,93% por BNP BNP Paribas) un Contrato de Préstamo Subordinado (al 50% cada uno en su posición acreedora), por importe de ocho millones doscientas cuarenta mil (8.240.000) euros, que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, a financiar parcialmente la suscripción de las Participaciones Hipotecarias, a cubrir el desfase temporal en el Primer Periodo de Devengo de Interés por una cantidad igual a la diferencia que se generará entre los intereses de las Participaciones Hipotecarias que se cobrarán desde la Fecha de Desembolso (19 de mayo de 2004) hasta la fecha de vencimiento de cuotas de las Participaciones Hipotecarias (5 de junio de 2004) y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago (22 de junio de 2004) y a dotar un Fondo de Reserva que se aplicará en cada Fecha de Pago, junto al resto de los Fondos Disponibles, según lo descrito en la Sección V.5.1, b), 1, del Folleto, al cumplimiento de todas las obligaciones de pago o de retención del Fondo, en el orden de prelación previsto en la Sección V.5.1, b), 2 del Folleto Informativo.

Dicho Fondo de Reserva se describe en la Sección V.3.3 del presente Folleto.

El Préstamo Subordinado devengará un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de añadir un 0,60% al EURIBOR, (*Euro Interbank Borrowing Offered Rate*), el tipo de referencia del mercado de dinero para el euro, en operaciones de depósitos a tres (3) meses (tal y como se define en el Capítulo II de este Folleto) durante el trimestre inmediatamente anterior a cada Fecha de Pago y que se abonará únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el orden de prelación de pagos establecido en la Sección V.5.1, b), 2 en este Folleto Informativo. Los intereses devengados que deberán abonarse en una Fecha de Pago determinada se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada Periodo de Devengo de Interés descrito en la Sección II.10.1, a) del Folleto Informativo y (ii) trescientos sesenta y cinco (365) días.

Los intereses devengados y no pagados en una Fecha de Pago, se acumularán devengando un interés de demora al mismo tipo que el del Préstamo Subordinado y se abonarán, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente, de acuerdo con el orden de prelación de pagos previsto en la Sección V.5.1, b), 2 del Folleto.

La parte del Préstamo Subordinado que se destine a financiar los gastos de constitución del Fondo (descritos en la Sección II.14, a) del presente Folleto) y la que se destine a financiar los gastos de emisión de los Bonos (según Sección II.14, b)) así como la parte destinada a cubrir el desfase temporal en el Primer Periodo de Devengo de Interés por una cantidad igual a la diferencia que se generará entre los intereses de las Participaciones Hipotecarias que se cobrarán desde la Fecha de Desembolso (19 de mayo de 2004) hasta la fecha de vencimiento de cuotas de las Participaciones Hipotecarias (5 de junio de 2004) y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago (22 de junio de 2004), se irán amortizando trimestralmente, a medida que se vayan amortizando dichos gastos durante los tres (3) primeros años desde la constitución del Fondo y la Emisión de los Bonos. La parte del Préstamo destinada a

cubrir el desfase temporal en el Primer Periodo de Devengo de Interés por una cantidad igual a la diferencia que se generará entre los intereses de las Participaciones Hipotecarias que se cobrarán desde la Fecha de Desembolso (19 de mayo de 2004) hasta la fecha de vencimiento de cuotas de las Participaciones Hipotecarias (5 de junio de 2004) y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago (22 de junio de 2004), se podrá amortizar anticipadamente, siempre y cuando que el Fondo cuente con liquidez suficiente, de acuerdo con la orden de prelación de pagos previsto en la Sección V.5.1, b),2), y así quede acordado entre la Sociedad Gestora y UCI. La parte del Préstamo Subordinado destinada a financiar parcialmente la suscripción de las Participaciones Hipotecarias se amortizará en la Fecha de Pago posterior a la Fecha de Vencimiento Final de dichas Participaciones Hipotecarias (5 de noviembre de 2033), o en su caso, en la fecha de amortización anticipada de los mismos. El resto de principal del Préstamo Subordinado se amortizará en cada una de las Fechas de Pago en una cuantía igual a la diferencia existente entre los importes de los saldos requeridos del Fondo de Reserva (descrito en la Sección V.3.3 del Folleto Informativo) en las Fechas de Determinación anterior y en curso (descritas en la Sección II.11.3 del mismo). Todo ello siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente de acuerdo con la prelación de pagos previsto en la Sección V.5.1,b),2).

Este préstamo, por su carácter subordinado, estará postergado en rango respecto a algunos de los demás acreedores del Fondo en los términos previstos en la Sección V.5.1., b), 2) del presente Folleto, incluidos, pero no sólo, los tenedores de los Bonos.

### V.3.3 El Fondo de Reserva.

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo dotará un Fondo de Reserva, con cargo al Préstamo Subordinado descrito en la Sección V.3.2, con las siguientes características:

#### (i) *Importe*

Tendrá un importe inicial igual a seis millones seiscientos cincuenta mil (6.650.000) euros, equivalente al 0,95% del importe inicial de los Bonos. Una vez alcance el 1,90% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, el Fondo de Reserva podrá decrecer trimestralmente en cada Fecha de pago. A partir de este momento el Fondo de Reserva alcanzará la mayor de las siguientes cantidades y permanecerá constante:

1.- 1,90% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, o

2.- dependiendo de la morosidad de las Participaciones Hipotecarias:

- En un importe mínimo del 0,40% del importe inicial de los Bonos cuando el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa (90) días sea inferior al 0,75% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, momento a partir del cual permanecerá constante en dicho nivel mientras se dé esta situación; ó
- En un importe mínimo del 0,70% del importe inicial de los Bonos cuando el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa (90) días se encuentre entre el 0,75% y el 1,25% del Saldo Vivo de

las Participaciones Hipotecarias, momento a partir del cual permanecerá constante en dicho nivel mientras se dé esta situación.

No obstante si en alguna Fecha de Pago durante la vida del Fondo el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa (90) días sea mayor que el 1,25% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, el Fondo de Reserva permanecerá constante en el nivel que hubiera alcanzado en dicha Fecha de Pago hasta el vencimiento final del Fondo en el que se utilizará para el cumplimiento de las obligaciones de pago del Fondo.

No obstante lo anterior, para que el Fondo de Reserva pueda decrecer en una Fecha de Pago, es condición necesaria que no se de ninguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que exista Déficit de Amortización.
- b) Que el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias sea inferior al 10% del Saldo Inicial.
- c) Que el tipo de interés medio ponderado de las Participaciones Hipotecarias sea menor que el tipo de interés medio ponderado de los Bonos de ambas Series más un margen de 0,40%.

**(ii) Rentabilidad**

El importe a que ascienda dicho Fondo se abonará en la Cuenta de Tesorería, siendo, junto con el principal e intereses de las Participaciones Hipotecarias, objeto de reinversión en virtud del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (descrito en la Sección V.3.1 del presente Folleto) .

**(iii) Destino**

*El Fondo de Reserva se aplicará, en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el orden de prelación de pagos contenido en la Sección V.5.1, b), 2), del presente Folleto Informativo.*

**V.3.4 Contrato de Permuta Financiera (Swap)**

Según lo descrito en la Sección IV.4, parte de la cartera de préstamos a titular está compuesta por Préstamos Hipotecarios a tipo de interés fijo durante los tres primeros años, y el Fondo emitirá Bonos a tipo de interés variable. Por ello, la Sociedad Gestora, celebrará por cuenta del Fondo, con BNP Paribas (entidad calificada según escala de S&P Rating Service para la deuda a corto plazo con A-1 y para la deuda a largo plazo con AA), un contrato de Permuta Financiera de Intereses (Swap) (el “Contrato de Swap”) conforme al modelo de Contrato Marco ISDA (1991 Definiciones), cuyos términos se describen más adelante.

La celebración del Contrato de Swap responde a la necesidad anteriormente citada de mitigar el riesgo de tipo de interés que tiene lugar por la existencia de diferentes tipos de interés entre las Participaciones Hipotecarias y los Bonos. Esta diferencia radica en el hecho de que un porcentaje de las Participaciones Hipotecarias (27,6%) tiene el tipo de interés fijo los tres primeros años, por tener los Préstamos Hipotecarios subyacentes formalizados durante el año 2003 un tipo de interés mixto, es decir, fijo los tres primeros años y variable el resto de la duración del Préstamo Hipotecario. El tipo de interés medio actual de esta

cartera es el 4,50% y el margen hasta junio de 2006 es del 1,976% (La fecha máxima de cambio a tipo variable de esta cartera será septiembre de 2006).

En virtud del citado Contrato de Swap, la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, realizará pagos a BNP Paribas de las "Cantidades Fijas", y como contrapartida, recibirá de BNP Paribas las "Cantidades Variables", todo ello, según lo descrito a continuación.

### 1. Tipo de interés Fijo.

El tipo de interés fijo se establece en el 2,50% trimestral Act/360 (2,524% anual Act/360) durante toda la duración del Contrato de Swap.

### 2. Tipo de Interés Variable.

El tipo de interés variable será el tipo de interés nominal aplicable en cada momento a los Bonos, según lo descrito en la Sección II.10.1 c) "Determinación del Euribor".

### 3. Principal Teórico del Swap.

Será de doscientos millones (200.000.000) de euros y decrecerá siguiendo el siguiente calendario, hasta su finalización el 22 de junio de 2.006:

Fecha de Pago	Importe Nocial
22/12/2005	200.000.000 euros
22/03/2006	150.000.000 euros
22/06/2006	75.000.000 euros

### 4. Cantidades Fijas

Serán las resultantes de aplicar el tipo de interés fijo (según punto 1) al principal Teórico del Swap (según punto 3).

### 5. Cantidades Variables

Serán las resultantes de aplicar el tipo de interés variable (según punto 2) al principal Teórico del Swap (según punto 3).

### 6. Cantidad Neta

Los pagos (o cobros) que deban realizarse en virtud del Contrato de Swap se llevarán a cabo en cada Fecha de Pago descrita en la Sección II.10.3., por neto, es decir, por la diferencia positiva (o negativa) entre las Cantidades Fijas y las Cantidades Variables (en adelante "Cantidad Neta").

### 7. Duración.

Como consecuencia del riesgo de tipo de interés citado con anterioridad, concentrado desde la Fecha de Constitución del Fondo hasta 2006 (fecha máxima de vencimiento del periodo a tipo fijo), el Contrato de Swap tendrá como fecha de finalización el 22 de junio de 2006, según el calendario de amortización descrito anteriormente.

En relación con el Contrato de Swap, BNP Paribas asumirá el compromiso frente a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, de que si la calificación de BNP Paribas descendiera, durante cualquier momento de la duración del Contrato de Swap por debajo de A-1 (para la deuda a corto plazo según escala de calificación de S&P Rating Service) y en el plazo máximo de treinta (30) Días Hábiles a contar desde el día en que tuviera lugar la notificación de dicha circunstancia, una tercera entidad asuma la posición contractual de BNP Paribas y quede subrogada en sustitución de BNP Paribas, siempre que dicha entidad cuente al menos con una calificación A-1 (según la mencionada escala de calificación de S&P Rating Service), y todo ello, sujeto a los términos y condiciones que estimen pertinentes la Sociedad Gestora y S&P España, con objeto de mantener la calificación AAA otorgada para los Bonos de la Serie A y de A-para los Bonos de la Serie B respectivamente. Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurran por el cumplimiento de las anteriores obligaciones serán por cuenta de BNP Paribas.

En el supuesto de situación límite extrema, de que en una Fecha de Pago, el Fondo no dispusiera de liquidez suficiente para efectuar el pago de la totalidad de la Cantidad Neta (en el supuesto de que la Cantidad Fija a pagar a BNP Paribas fuese superior a la Cantidad Variable a recibir por el Fondo), a satisfacer por el Fondo a BNP Paribas, o BNP Paribas no efectuara el pago de la cantidad Neta, (en el supuesto de que la Cantidad Variable a recibir por el Fondo fuese superior a la Cantidad Fija a pagar a BNP Paribas), el contrato de Swap quedará resuelto, calculándose el Pago Liquidativo en virtud de los términos del Contrato de Swap. En caso de que el Pago Liquidativo sea favorable al Fondo, BNP Paribas asumirá esta obligación. Si por el contrario el Pago Liquidativo fuera favorable a BNP Paribas, su pago se efectuará de conformidad con el orden de prelación de pagos contenido en la Sección V.5.1, b), 2, a), 2 y V.5.1, b), 2 b), 8. Sin perjuicio de lo anterior salvo en la situación extrema de desequilibrio permanente descrita anteriormente, la Gestora actuando en representación del Fondo, se compromete a procurar tener siempre vigente un Contrato de Swap.

#### **V.4 Otros Contratos.**

##### **V.4.1 Contratos de colocación y aseguramiento de los Bonos.**

La Sociedad Gestora celebrará, por cuenta del Fondo, dos Contratos de Colocación y Aseguramiento de la emisión, en virtud de los cuales, las Entidades Aseguradoras y en sus respectivos Tramos, Nacional e Internacional, procederán a la adjudicación libre de los Bonos, por los importes previstos para cada una en la Sección II.19.1 del presente Folleto Informativo y, una vez cerrado el Periodo de Suscripción, suscribirán aquellos Bonos que no lo hayan sido. El Banco actúa además como Banco Agente según el Contrato de Colocación y Aseguramiento del Tramo Nacional.

El Banco y BNP Paribas para el Tramo Nacional y el Banco junto a BNP Paribas, Dexia Bank y Banco Simeon en calidad de Entidades Aseguradoras de la colocación de la emisión en el Tramo Internacional, asumen las obligaciones contenidas en los Contratos de Colocación y Aseguramiento, y que básicamente serán las siguientes: 1) compromiso de suscripción solidario de Bonos que no lo hayan sido, una vez cerrado el Periodo de Suscripción, hasta las cuantías establecidas; 2) abono, por parte de BNP

Paribas, Dexia Bank y Banco Simeon al Banco en su condición de Banco Agente, antes de las 14:00 horas, del Día Hábil siguiente de la fecha de cierre del Periodo de Suscripción, valor ese mismo día, del importe nominal asegurado por cada una, deducida la parte de Comisión de Aseguramiento devengada a su favor, en virtud de los Contratos de Colocación y Aseguramiento, a suscribir entre ellas; y 3) a continuación, proceder el citado Banco Agente, a abonar al Fondo, dentro de las 15:00 horas del mencionado día, las cantidades recibidas de las otras Entidades Aseguradoras más el importe de su propio compromiso de aseguramiento, deducida la suma a la que ascienda la Comisión de Aseguramiento total (y en la cual, y en su función de, asimismo, Entidad Aseguradora de la Colocación, habrá participado).

La única causa de resolución de los Contratos de Colocación y Aseguramiento de la emisión es el supuesto de que la Agencia de Calificación (S&P España) no confirmara antes del inicio del Periodo de Suscripción de los Bonos, los ratings AAA y A-, a los Bonos de las Series A y B respectivamente.

## V.5 Reglas de prelación establecidas en los Pagos del Fondo.

### V.5.1 Reglas ordinarias de prelación de los pagos a cargo del Fondo.

#### Origen y aplicación de fondos.

##### a) *En la Fecha de Constitución del Fondo y emisión de los Bonos.*

El origen y aplicación de las cantidades disponibles por el Fondo en la Fecha de Constitución y a partir de la misma a lo largo de la vida de la emisión de Bonos será la siguiente:

1. *Origen:* el Fondo dispondrá de fondos por los siguientes conceptos:
  - a) Emisión de los Bonos.
  - b) Préstamo Subordinado
2. *Aplicación:* a su vez, en la fecha de emisión el Fondo aplicará los fondos anteriormente descritos, entre otros, a los siguientes pagos:
  - a) Suscripción de las Participaciones Hipotecarias.
  - b) Pago de los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos.
  - c) Dotación del Fondo de Reserva.

##### b) *A partir de la fecha de constitución del Fondo y hasta la total amortización de los Bonos.*

1. *Origen: los Fondos Disponibles* en cada Fecha de Pago concreta serán los siguientes:
  - a) Las cantidades percibidas por principal de las Participaciones Hipotecarias durante cada Período de Determinación precedente. Dichas cantidades habrán sido depositadas en la Cuenta de Tesorería, de acuerdo con lo previsto en la Sección V.3.1 del presente Folleto.
  - b) Los intereses nominales cobrados (incluidos los de demora) de las Participaciones Hipotecarias durante cada Periodo de Determinación

precedente. Dichas cantidades habrán sido depositadas en la Cuenta de Tesorería, de acuerdo con lo previsto en la Sección V.3.1 del presente Folleto.

- c) La rentabilidad obtenida durante cada Periodo de Determinación precedente por la reinversión del Fondo de Reserva, según lo previsto en la Sección V.3.3, así como por las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería. Dichas cantidades habrán sido depositadas en la Cuenta de Tesorería, de acuerdo con lo previsto en la Sección V.3.1 del presente Folleto.
- d) El Fondo de Reserva, descrito en la Sección V.3.3, del presente Folleto.
- e) Cualesquiera otras cantidades que pudiera percibir el Fondo incluyendo las que puedan resultar de la enajenación de inmuebles adjudicados al mismo, o explotación de éstos.
- f) Las Cantidades Netas percibidas en virtud del Contrato de Swap, según lo descrito en la Sección V.3.4 del presente folleto.

Fondos Disponibles para Amortización:

La cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos (Fondos Disponibles para Amortización), será la menor de las siguientes cantidades:

a) **La Cantidad Devengada para Amortización** de los Bonos de ambas Series A y B, sin distinción entre éstas, será igual a la diferencia existente, en valor absoluto, entre el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de ambas Series A y B en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago y el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, habiéndose restado previamente de éste último, un porcentaje del importe del principal de los Préstamos Hipotecarios subyacentes adeudados por las Participaciones Hipotecarias que hayan tenido un retraso en el pago de las cantidades adeudadas por un plazo igual o superior a 18 meses. Este porcentaje se determinará en función del tiempo, concretado en meses de retraso, en el pago de las cantidades adeudadas (T) y de la relación entre el saldo pendiente de pago y el valor de tasación ("Loan to Value"/(LTV)) del Préstamo Hipotecario subyacente a cada Participación Hipotecaria (PH), de acuerdo con las siguientes reglas:

% LTV	T= 18 MESES	T= 24 MESES	T= 36 MESES	T= 48 MESES
> 80%	PH X 100%	PH X 100%	PH X 100%	PH X 100%
80% - 60%	PH X 50%	PH X 75%	PH X 100%	PH X 100%
60% - 40%	PH X 25%	PH X 50%	PH X 75%	PH X 100%
< 40%	0%	0%	PH X 25%	PH X 50%



b) En función de la liquidez existente en esa Fecha de Pago, el remanente de Fondos Disponibles una vez deducidos los importes aplicados a los conceptos 1, 2, 3, 4 y 5 del orden de prelación de pago.

2. *Aplicación:* los Fondos Disponibles en cada Fecha de Pago (con independencia del momento del devengo), se aplicarán al cumplimiento de las obligaciones de pago o de retención del siguiente modo:

En primer lugar la Sociedad Gestora en nombre del Fondo, procederá a aplicar el importe al que asciendan los **Fondos Disponibles** a los pagos y retenciones siguientes, de conformidad con el orden de prelación descrito a continuación:

1. Pago a la Sociedad Gestora por gastos ordinarios del Fondo y extraordinarios, incluyendo la Comisión de Administración Periódica a favor de la misma y pago a UCI de los gastos que hubiese anticipado o sufrido por cuenta del Fondo con carácter excepcional en relación con la administración de los Préstamos Hipotecarios (por ejecución hipotecaria y/o venta de inmuebles), todo ello debidamente justificado.
2. Pago a BNP Paribas de la Cantidad Neta del Swap, de acuerdo con lo dispuesto en la Sección V.3.4. y en el caso de resolución del citado Contrato por incumplimiento del Fondo, representado por la Sociedad Gestora, el Pago Liquidativo del Swap .
3. Pago de los intereses de los Bonos de la Serie A.
4. Pago de los intereses de los Bonos de la Serie B.

(Se procederá a postergar el pago al 7º lugar, si en la Fecha de Determinación precedente, el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias con morosidad mayor a noventa (90) días fuera superior al 9,00% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, y no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A y no se fuera a producir en la Fecha de Pago en curso).

5. Retención de la cantidad suficiente para mantener el Fondo de Reserva en su nivel requerido en cada momento, de acuerdo con lo dispuesto en la Sección V.3.3.
6. Retención de una cantidad igual a la Cantidad Devengada para Amortización.
7. Pago de los Intereses de los Bonos de la Serie B cuando se postergue el pago del 4º lugar al 7º lugar.
8. Pago en caso de resolución del Contrato de Swap por incumplimiento de BNP Paribas, del Pago Liquidativo del Swap.
9. Pago de intereses devengados del Préstamo Subordinado.
10. Amortización del principal del Préstamo Subordinado en una cuantía igual a la amortización de los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos así como la parte destinada a cubrir el desfase temporal en el Primer Periodo de Devengo de Interés por una cantidad igual a la diferencia que se

generará entre los Intereses de las Participaciones Hipotecarias que se cobrarán desde la Fecha de Desembolso (19 de mayo de 2004) hasta la fecha de vencimiento de cuotas de las Participaciones Hipotecarias (5 de junio de 2004) y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago (22 de junio de 2004).

11. Amortización del principal del Préstamo Subordinado en una cuantía igual a la diferencia existente entre el importe del saldo requerido del Fondo de Reserva a la Fecha de Determinación anterior y la Fecha de Determinación en curso.
12. Pago a UCI, en cada Fecha de Pago, de la comisión por la administración de los Préstamos Hipotecarios objeto de las Participaciones Hipotecarias, igual a seis mil (6.000,00) euros, I.V.A. incluido, y hasta la Fecha de Pago en que tenga lugar la amortización total de la emisión, esto es, el 22 de junio del 2036, inclusive (o hasta la Fecha de Pago en que tenga lugar la amortización anticipada de la emisión).
13. Pago trimestral a UCI de una cantidad variable como remuneración o compensación por el proceso de intermediación financiera realizada igual a la diferencia entre los ingresos y gastos contables para el Fondo en la Fecha de Pago correspondiente, salvo lo dispuesto en la Sección V.5.2.

Los **Fondos Disponibles para Amortización**, procedentes del pago a efectuar según el punto 6, del orden de prelación de pagos se destinarán a la mencionada amortización, de conformidad con las reglas previstas en la Estipulación 12.9, b), 6 de la presente escritura. El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie B se producirá en la Fecha de Pago en la que el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B sea igual o superior al 6% del Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de ambas Series.

#### **V.5.2 Reglas excepcionales de prelación de los pagos a cargo del Fondo.**

En el caso de que en una misma Fecha de Pago (con respecto al periodo comprendido entre esa Fecha de Pago y la anterior) más de un 15% de los prestatarios haya utilizado la Cuota Comodín o más del 7% de los mismos haya ejercitado el derecho a la limitación de cuota en función del IPC, se suspenderá el pago del punto 13 del orden de prelación de pagos descrito en la Sección V.5.1 de este Folleto, referido al pago trimestral a UCI de una cantidad variable como remuneración o compensación por el proceso de intermediación financiera. En tal supuesto, dicha cantidad quedaría depositada en la Cuenta de Tesorería hasta la Fecha de Pago en que el ejercicio de la Cuota Comodín o de la limitación de cuota en función del IPC correspondientes a nuevo periodo no sobrepasen los porcentajes mencionados. El pago de dicha comisión solo podrá ser retomado previo acuerdo con la Agencia de Calificación. El cálculo de los citados porcentajes se realizará en las Fechas de Determinación.

## CAPÍTULO VI

### INFORMACIÓN DE CARÁCTER GENERAL SOBRE LA SOCIEDAD GESTORA DEL FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

#### VI.1 Relativas a la Sociedad, salvo su capital.

##### VI.1.1 Razón y domicilio social.

- **Razón social:** Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
- **Domicilio social:** Paseo de la Castellana, 75, 28046-Madrid.
- **C.I.F.:** A-80481419.
- **C.N.A.E.:** 81 99.

##### VI.1.2 Constitución e inscripción en el Registro Mercantil, así como datos relativos a las autorizaciones administrativas e inscripción en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

La Sociedad Gestora se constituyó en escritura pública otorgada el 21 de diciembre de 1992, ante el Notario de Madrid, D. Francisco Mata Pallarés, con el número 1.310 de su protocolo, en virtud de autorización del Ministerio de Economía y Hacienda otorgada el 10 de diciembre de 1992, previo informe de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de enero de 1993, al Tomo 4789, Hoja M-78658, Folio 75, inscripción primera del Libro de Sociedades y en el Registro especial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el 10 de febrero de 1993 con el nº1.

Adicionalmente, la Sociedad Gestora modificó sus estatutos mediante acuerdo de su Consejo de Administración, adoptado el 15 de junio de 1998 y formalizado en escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, D. Roberto Parejo Gamir, el 20 de julio de 1998, con el número 3.070 de su protocolo, con el fin de adecuarse a los requisitos establecidos para las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización de Activos, por el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo. Tal modificación fue autorizada por el Ministro de Economía y Hacienda, el 16 de julio de 1998, de conformidad con lo exigido en la Disposición Transitoria Única del citado Real Decreto.

El cambio de denominación por la que en la actualidad ostenta, ha sido realizado mediante escritura otorgada ante el mencionado Notario, con fecha 8 de marzo de 2004, con el número 622 de su protocolo, que consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 4.789, Folio 93, Sección 8, Hoja M-78658, inscripción 30.

La duración de la Sociedad Gestora es ilimitada, salvo concurrencia de alguna de las causas que legalmente establezcan la disolución.

### **VI.1.3 Objeto Social.**

A tenor del artículo 2 de los Estatutos Sociales de la Sociedad Gestora, ésta tiene como objeto social exclusivo: *“la constitución, administración y representación legal de Fondos de Titulización Hipotecaria en los términos del artículo sexto de la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria y de Fondos de Titulización de Activos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12, punto 1, del Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización. Le corresponderá, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los valores emitidos con cargo a los Fondos que administre y de los restantes acreedores ordinarios de los mismos, así como el desarrollo de las demás funciones atribuidas a las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización por la legislación vigente.”*

### **VI.1.4 Lugar donde pueden consultarse los documentos que se citan en el Folleto o cuya existencia se deriva de su contenido.**

Los Estatutos Sociales de la Sociedad Gestora, estados contables y económico-financieros de la Sociedad Gestora, así como cualquier otro documento que se cite en el presente Folleto o cuya existencia se deriva de su contenido, pueden ser consultados en la sede social de la Sociedad Gestora, Paseo de la Castellana, 75, 28046-Madrid.

El presente Folleto Informativo ha sido inscrito en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha x de mayo de 2004. Está a disposición del público, de forma gratuita, en la sede social de la Sociedad Gestora y en la de las Entidades Aseguradoras de la colocación. Asimismo, puede ser consultado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en Madrid, Paseo de la Castellana, 15 y en AIAF, Mercado de Renta Fija, Edificio Torre Picasso, Planta 43, Pza. Pablo Ruiz Picasso, s/n.

Una vez otorgada la Escritura de Constitución y antes del inicio del Periodo de Suscripción de los Bonos, la Sociedad Gestora entregará a la Comisión Nacional del Mercado de Valores copia autorizada de la Escritura de Constitución. Adicionalmente, la propia Sociedad Gestora, Iberclear, o la entidad participante en la que delegue sus funciones, y AIAF tendrán en todo momento a disposición de los titulares de los Bonos y del público interesado, copias de la Escritura de Constitución con el objeto de que puedan ser consultadas.

## **VI.2 Relativas al capital Social.**

### **VI.2.1 Importe nominal suscrito y desembolsado.**

El capital de Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. asciende a novecientos un mil seiscientos cincuenta (901.650) euros, representado por quince mil (15.000) acciones nominativas de sesenta con once (60,11) euros nominales cada una, numeradas correlativamente del uno (1) al quince mil (15.000), ambos inclusive.

**VI.2.2 Clases de acciones.**

Todas las acciones son de la misma serie y confieren idénticos derechos políticos y económicos.

**VI.2.3 Evolución del capital durante los tres últimos años.**

Desde la constitución de la Sociedad Gestora el 21 de diciembre de 1992 con cien millones (100.000.000) de pesetas, el capital social ha experimentado variación dos veces. La primera, al ser ampliado en la cuantía de cincuenta millones (50.000.000) de pesetas hasta el total de ciento cincuenta millones (150.000.000) de pesetas, mediante escritura de ampliación de capital y otros acuerdos, otorgada el 20 de julio de 1998 ante el Notario de Madrid, D. Roberto Parejo Gamir, con el nº 3.070 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 4.789, Folio 89, Sección 8, Hoja M-78658, Inscripción 13. Y la segunda, como consecuencia de la redenominación del capital social y del valor nominal de las acciones en euros, llevando consigo un aumento de capital por ajuste del valor nominal de las acciones de ciento treinta y uno con ochenta y cuatro (131,84) euros, pasando por tanto el capital social de ciento cincuenta millones (150.000.000) de pesetas (901.518,16 euros) al importe actual de novecientos un mil seiscientos cincuenta (901.650) euros, mediante escritura de redenominación de capital social y del valor nominal de las acciones en euros y posterior ampliación de capital por ajuste del valor de las acciones, otorgada el 13 de diciembre de 2001 ante el Notario de Madrid, D. Roberto Parejo Gamir, con el nº 4.426 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 4.789, Folio 94, Sección 8, Hoja M-78658, Inscripción 26.

**VI.3 Datos relativos a las participaciones.****VI.3.1 Existencia o no de participaciones en otras sociedades.**

No existen participaciones en ninguna sociedad.

**VI.3.2 Grupo de empresas del que forma parte la Sociedad Gestora.**

A los efectos del artículo 42 del Código de Comercio, Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, SA, forma parte del Grupo Santander.

**VI.3.3 Titulares de participaciones significativas.**

Poseen una participación directa, igual o superior al 5% en el capital social de la Sociedad Gestora, en la Fecha de elaboración del presente Folleto, los siguientes accionistas:

<i>Accionistas</i>	<i>Porcentaje</i>
• Santander Central Hispano Investment, SA	19%
• Banco Santander Central Hispano, SA	81%

**VI.4 Órganos sociales.****VI.4.1 Consejo de Administración.**

El Consejo de Administración está integrado por las siguientes personas:

<b>Presidente:</b>	D. José Antonio Alvarez Alvarez
<b>Vocales:</b>	D. Ignacio Ortega Gavara
	D. Santos González Sánchez
	D. Emilio Osuna Heredia
	Dña. Ana Bolado Valle
	D. Francisco Pérez-Mansilla Flores
	D. Fermín Colomé Graell
	D. Eduardo García Arroyo
	D. Marcelo Alejandro Castro
<b>Secretario no Consejero:</b>	Dña. M <sup>a</sup> José Olmedilla González

D. Marcelo Alejandro Castro ha sido nombrado Consejero de la Sociedad Gestora por acuerdo de la Junta General Extraordinaria en su sesión de 4 de marzo de 2004. Así mismo, la Junta en la citada sesión acordó cesar a D. Javier Pazos Aceves como Consejero de la Sociedad Gestora.

**VI.4.2 Dirección General.**

El Director General de la Sociedad Gestora es D. Ignacio Ortega Gavara.

**VI.5 Conjunto de intereses en la Sociedad de las personas citadas en el número VI.4.**

Las personas citadas en la Sección VI.4.1 no son titulares o representantes, directa o indirectamente, de ninguna acción u obligación convertible.

**VI.6 Prestamistas de la Sociedad Gestora en más de un 10%.**

La Sociedad Gestora no ha recibido préstamos de persona o entidad alguna.

**VI.7 Mención de si la Sociedad Gestora se encuentra inmersa en situación de naturaleza concursal, así como existencia de litigios y contenciosos significativos que puedan afectar en un futuro a su capacidad para llevar a cabo las funciones de gestión y administración del Fondo previstas en este Folleto informativo.**

No existen.

## CAPITULO VII

### EVOLUCIÓN RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

#### **VII.1 Tendencias más recientes y significativas del Mercado en general.**

La economía europea mantiene durante el presente año 2004 un crecimiento modesto y lento. La tendencia de los tipos de interés sigue siendo descendente, aunque desde junio de 2003, se mantiene en su punto más bajo desde hace 50 años, tal y como lo demuestra el anuncio efectuado por el Banco Central Europeo del pasado 1 de abril, de mantener el tipo de interés oficial en el 2%. El objetivo fundamental es favorecer la capacidad adquisitiva del consumidor.

Este consumo privado en ascenso está siendo aprovechado por la banca que está muy interesada por recuperar cuota de mercado en España y para ello está llevando a cabo una estrategia comercial especialmente agresiva. Según la Asociación Española de Banca, en enero de 2004, la cartera crediticia había subido un 11,83% frente al crecimiento del 11,20% con el que cerró 2003.

Las cifras no sorprenden teniendo en cuenta que además de mantener los tipos de interés en su punto más bajo, se mantiene el optimismo en el crecimiento económico español. El recurso familiar a la financiación ajena sigue creciendo al mismo ritmo con el que cerró el año 2003, con especial incidencia en el campo de los préstamos para adquisición de vivienda, que han crecido en 2004 nada menos que un 22,7%.

Ante el citado crecimiento de la concesión de préstamos de las entidades bancarias, el Banco de España mantiene el modelo de control del riesgo que permite anticiparse a los problemas de excesiva morosidad y apela a la cautela, especialmente tras los atentados del 11 de marzo, admitiendo que se mantiene el dinamismo del consumo privado y que el sector de la construcción sigue en su tono ascendente desde los primeros meses de 2004.

Se espera, por tanto, que 2004 sea un año competitivo en el mercado nacional ya que las entidades financieras no sólo aspiran a defender su cuota de mercado sino a ganar algo más a costa de los demás. No en vano, en 2003 las cajas de ahorro que controlaban el 53,56% del mercado, cedieron 0,59 puntos de su cuota a favor de la banca. Este año, las cajas de ahorros estiman seguir perdiendo cuota de mercado en el capítulo crediticio precisamente por la citada "guerra hipotecaria" iniciada por los bancos y no secundada por ellas mismas, salvo algunas excepciones.

#### **VII.2 Implicaciones que pudieran derivarse de las tendencias comentadas en el punto anterior VII.1**

La cartera de Préstamos Hipotecarios subyacentes a las Participaciones Hipotecarias cuyo titular será el Fondo de Titulización Hipotecario UCI 10, está constituida casi en su totalidad, por Préstamos Hipotecarios sometidos a tipo de interés variable. Ello significa que una ulterior bajada de tipos de interés, no afectará a los préstamos sometidos a tipo variable puesto que los tipos se irán acomodando periódicamente a las variaciones de los tipos de interés de mercado. En caso contrario, en que se produjera una subida de tipos, si ésta fuera importante, los préstamos se podrían ver afectados por una elevada tasa de amortización anticipada.

De todos modos, en el Folleto Informativo se ha tenido en cuenta la TACP del 15%, estimándose además que la banda comprendida entre el 0% y el 20%, contiene los extremos mínimo y máximo de prepagos probables, de modo que no se desvirtúe el equilibrio financiero del Fondo, tal y como exige la Ley 19/1992.

En cuanto a la solvencia crediticia de los deudores hipotecarios, casi la totalidad de los Préstamos Hipotecarios que se van a ceder al Fondo, se encuentran al corriente de pago de los débitos vencidos, a excepción de la reducida morosidad a la que se ha hecho referencia en el este Folleto.

Por tanto, no sólo la calidad de los Préstamos Hipotecarios sino también los mecanismos garantes del equilibrio financiero del Fondo, hacen que no resulte razonable considerar tasas de prepago, morosidad o fallidos tan extremos que como consecuencia del traslado tanto del posible riesgo de prepago como de impago que pudiera acontecer en los préstamos, la estructura financiera del Fondo se viera desequilibrada.

Fdo: IGNACIO ORTEGA GAVARA  
- Director General -  
SANTANDER DE TITULIZACIÓN,  
S.G.F.T., S.A.