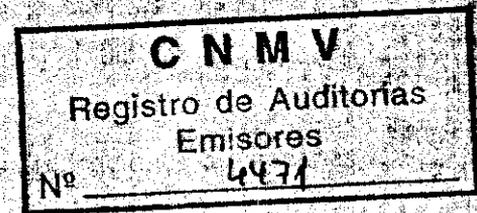


ARTHUR
ANDERSEN



FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 2

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO
ENTRE EL 10 DE JULIO DE 1995
(FECHA DE CONSTITUCIÓN DEL FONDO)
Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995,
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de
Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 2,
por encargo de Santander de Titulización, Sociedad
Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 2, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1995 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al período comprendido entre el 10 de julio de 1995 (fecha de su constitución) y el 31 de diciembre de 1995, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de su Sociedad Gestora. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan en todos los aspectos significativos la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 2 al 31 de diciembre de 1995 y de los resultados de sus operaciones durante el período comprendido entre el 10 de julio y el 31 de diciembre de 1995 y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados.
3. El informe de gestión adjunto del período comprendido entre el 10 de julio y el 31 de diciembre de 1995 contiene las explicaciones que los Administradores de su Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación del Fondo, la evolución de su negocio y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales correspondientes al citado período. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del Fondo.

ARTHUR ANDERSEN



José Luis Palao

1 de abril de 1996


FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 2
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995 (NOTAS 1, 2 Y 3)

ACTIVO	Miles de Pesetas	PASIVO	Miles de Pesetas
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	83.173	PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 8)	448.500
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: Participaciones hipotecarias (Nota 4)	19.315.642	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización hipotecaria (Nota 9)	19.671.611
OTROS CRÉDITOS (Nota 6)	229.437	OTRAS DEUDAS (Nota 10)	529.582
TESORERÍA (Nota 7)	1.021.441		
TOTAL ACTIVO	20.649.693	TOTAL PASIVO	20.649.693

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de este balance de situación.

Plaza Manuel Gómez Moreno, 2
«Edificio Alfredo Mahou»
28020 MADRID
Teléfono (91) 342 2600



FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 2

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIASCORRESPONDIENTE AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE JULIO DE 1995(FECHA DE CONSTITUCIÓN DEL FONDO) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995 (NOTAS 1, 2 Y 3)

DEBE	Miles de Pesetas	HABER	Miles de Pesetas
GASTOS FINANCIEROS:		INGRESOS FINANCIEROS:	
Intereses de bonos de titulización hipotecaria	933.415	Intereses de participaciones hipotecarias	937.909
Intereses del préstamo subordinado (Nota 8)	23.261	Ingresos financieros	28.182
	956.676	Intereses de demora	450
GASTOS GENERALES	984	Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (swap de intereses) (Nota 11)	96.526
COMISIONES DEVENGADAS	89.925		1.063.067
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	15.482		
TOTAL DEBE	1.063.067	TOTAL HABER	1.063.067

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias.

Plaza Manuel Gómez Moreno, 2
«Edificio Alfredo Mahou»
28020 MADRID
Teléfono (91) 342 2600



FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 2

MEMORIA

CORRESPONDIENTE AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE

EL 10 DE JULIO DE 1995 (FECHA DE CONSTITUCIÓN DEL FONDO)

Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995

(1) RESEÑA DEL FONDO

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 2 (en adelante, "el Fondo") se constituyó el 10 de julio de 1995 al amparo de la Ley 19/1992, de 7 de julio, consistiendo su función en la adquisición de participaciones hipotecarias y en la emisión de dos series de bonos de titulización hipotecaria, por un importe total de 20.000 millones de pesetas (serie A, de 19.400 millones de pesetas y, serie B, de 600 millones de pesetas - véase Nota 9). El desembolso de las participaciones hipotecarias así como el de los bonos de titulización hipotecaria se produjo el 13 de julio de 1995, fecha en la que comenzaron a devengarse los de ingresos y gastos del Fondo.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, "la Sociedad Gestora").

La gestión y administración de los préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias corresponde a la sociedad emisora de las mismas, Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Entidad de Financiación (en adelante, UCI). UCI no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación trimestral (pagadera los días 12 de enero, 12 de abril, 12 de julio y 12 de octubre de cada año) del 0,1% anual sobre el valor nominal de los bonos de titulización hipotecaria pendientes de amortizar y una cantidad variable que se devengará el 31 de diciembre de cada ejercicio igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo de cada ejercicio.

La entidad depositaria de las participaciones hipotecarias es Banco Santander, S.A.

La Ley 19/1992 (de 7 de julio), sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, excluye explícitamente a éstos de la obligación de que les sea practicada ninguna retención legal sobre los intereses devengados por las participaciones hipotecarias.

Plaza Manuel Gómez Moreno, 2
«Edificio Alfredo Mahou»
28020 MADRID
Teléfono (91) 342 2600



(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel-

Las cuentas anuales se ha preparado a partir de los registros contables que del Fondo mantiene su Sociedad Gestora y se presentan de acuerdo con el Plan General de contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo. Estas cuentas anuales han sido formuladas por la Sociedad Gestora del Fondo (véase Nota 1).

b) Principios contables y criterios de valoración-

En la preparación de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y criterios de valoración descritos en la Nota 3. No existe ningún principio contable o criterio de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

(3) PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD Y CRITERIOS DE VALORACIÓN APLICADOS

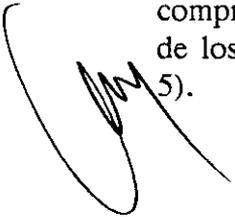
A continuación, se describen los principios de contabilidad y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales:

a) Principio del devengo-

Los ingresos y gastos se reconocen contablemente en función de su período de devengo. En el caso de que el período de liquidación de dichos ingresos y gastos sea superior a doce meses, el devengo se realiza según el método financiero. Siguiendo un criterio de prudencia, los intereses devengados por las participaciones hipotecarias vencidas con antigüedad superior a tres meses se reconocen como ingreso en el momento de su cobro.

b) Gastos de establecimiento-

Los gastos de establecimiento del Fondo se amortizan en tres años a partir del 13 de julio de 1995. El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del período comprendido entre el 13 de julio y el 31 de diciembre de 1995 por amortización de los gastos de establecimiento ha ascendido a 15.482.420 pesetas (véase Nota 5).



Plaza Manuel Gómez Moreno, 2
«Edificio Alfredo Mahou»
28020 MADRID
Teléfono (91) 342 2600



c) *Vencimiento de deudores y acreedores-*

Como se indica en la Nota 9, con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de las participaciones hipotecarias coincidan con los flujos de los bonos en circulación, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles procedentes de los cobros de principal e intereses de las participaciones hipotecarias a la amortización de bonos.

Dada la posibilidad de amortización anticipada de la participaciones hipotecarias por parte de los titulares de los préstamos en que tienen su origen, no es posible establecer un calendario definitivo de vencimientos ni de las participaciones hipotecarias ni de los bonos de titulización hipotecaria.

d) *Impuesto sobre Sociedades-*

Dado que en el período comprendido entre el 10 de julio y el 31 de diciembre de 1995 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

(4) PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, suscribió con fecha 10 de julio de 1995, un contrato de emisión, suscripción y administración de participaciones hipotecarias con UCI. En virtud del citado contrato, la Sociedad Gestora adquirió participaciones hipotecarias por un importe de 20.000.428.053 pesetas, que representaban cada una de ellas una participación en el 100% del principal y del tipo de interés aplicable en cada momento a cada préstamo en los que tienen su origen. Todos los préstamos hipotecarios, base de las participaciones hipotecarias, están garantizados mediante primera hipoteca sobre viviendas en territorio español.

El movimiento del saldo de este epígrafe del balance de situación adjunto se muestra a continuación:

	Miles de Pesetas
Saldo al 13 de julio de 1995, fecha de desembolso	20.000.428
Amortización de principal de préstamos hipotecarios cobradas	(431.736)
Amortización de principal de préstamos hipotecarios vencidas y no cobradas	(1.759)
Amortizaciones anticipadas	(251.291)
Saldo al 31 de diciembre de 1995	19.315.642

Plaza Manuel Gómez Moreno, 2
«Edificio Alfredo Mahou»
28020 MADRID
Teléfono (91) 342 2600



Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 1996 ascienden a 1.175 millones de pesetas, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias durante el período comprendido entre el 13 de julio y el 31 de diciembre de 1995 ha sido del 9,54%.

(5) GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

El movimiento que se ha producido en el saldo de este epígrafe del balance de situación adjunto durante el ejercicio 1995 se muestra a continuación:

	Miles de Pesetas
Adiciones	98.655
Amortizaciones	(15.482)
Saldo al 31 de diciembre de 1995	83.173

(6) OTROS CRÉDITOS

La composición del saldo de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 1995 adjunto es la siguiente:

	Miles de Pesetas
Intereses devengados no vencidos de permuta financiera de intereses (Nota 11)	39.585
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	184.860
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias- Con antigüedad inferior a tres meses	4.992
	229.437

Teniendo en cuenta la antigüedad de la deuda vencida y las características de los préstamos, no se considera necesaria la dotación de importe alguno en concepto de provisión para insolvencias.

Plaza Manuel Gómez Moreno, 2
«Edificio Alfredo Mahou»
28020 MADRID
Teléfono (91) 342 2600



(7) TESORERÍA

El saldo de este epígrafe del balance de situación corresponde a una cuenta corriente abierta a nombre del Fondo en Banco Santander, S.A.

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banco Santander, S.A. garantiza que el saldo de esta cuenta tendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un 0,5% el tipo de interés medio ponderado de los tipos de interés nominales fijos de las participaciones hipotecarias de los últimos tres meses anteriores a la fecha de pago. Este contrato queda supeditado a que el "rating" de Banco Santander, S.A. no descienda de la categoría A-1 según la Agencia S&P Ratings Services.

La rentabilidad media de esta cuenta en el período comprendido entre el 13 de julio y el 31 de diciembre de 1995 ha sido del 8,92% anual.

(8) PRÉSTAMO SUBORDINADO

Banco Santander, S.A. y Compagnie Bancaire concedieron al Fondo un préstamo subordinado de 448.500.000 pesetas (224.250.000 pesetas cada uno), destinado a:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulización hipotecaria.
2. Financiar parcialmente la suscripción de las participaciones hipotecarias.
3. Dotar dos "Fondos de Reserva", que se aplicarán en cada fecha de pago al cumplimiento de todas las obligaciones de pago del Fondo. Un fondo de reserva principal, por importe de 190 millones de pesetas, y, otro fondo de reserva secundario, por importe de 160 millones de pesetas.

Este préstamo devenga un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de incrementar en un 0,50% el tipo de interés LIBOR a tres meses en pesetas aplicable a los bonos de la serie B. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente. Al 31 de diciembre de 1995, del importe total devengado (23.260.865 pesetas) se encontraban pendientes de pago 17.676.107 pesetas (véase Nota 10).

El préstamo se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo, trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos), la destinada a financiar los gastos de emisión de bonos se amortiza siguiendo un método de cálculo financiero y, el resto, se amortizará en cada fecha de pago de los bonos en una cuantía igual a la diferencia existente entre los importes del saldo requerido en la fecha de vencimiento anterior y del saldo requerido a la fecha de vencimiento en curso de los fondos de reserva.

Plaza Manuel Gómez Moreno, 2
«Edificio Alfredo Mahou»
28020 MADRID
Teléfono (91) 342 2600



(9) BONOS DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

El saldo de este epígrafe del balance de situación recoge la emisión de bonos de titulización hipotecaria realizada el 10 de julio de 1995, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 776 bonos de 25.000.000 de pesetas cada uno y serie B, constituida por 24 bonos de 25.000.000 de pesetas cada uno. La serie B se encuentra postergada en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A. Los bonos de ambas series tienen un interés nominal anual variable pagadero trimestralmente (12 de enero, 12 de abril, 12 de julio y 12 de octubre) calculado como resultado de sumar un margen del 0,2% en la serie A y del 0,65% en la serie B al tipo Libor a tres meses en pesetas.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 12 de octubre de 2009. No obstante, la Sociedad Gestora podrá proceder a liquidar de forma anticipada el Fondo y, con ello, los bonos en los siguientes supuestos:

1. Cuando, de acuerdo con lo previsto en la Ley 19/1992 y la Escritura de Constitución, el importe de las participaciones hipotecarias pendiente de amortización sea inferior al 10% del inicial;
2. Cuando por razón de algún evento o circunstancia excepcional no previsto en la fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución, el equilibrio financiero exigido por la Ley 19/1992 y previsto para el Fondo se viera desvirtuado de forma permanente.

Asimismo, en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en quiebra o su autorización fuera revocada y el depositario de las participaciones hipotecarias no pudiera asumir legalmente, aún de forma transitoria, la función de gestión del Fondo o transcurriese el plazo máximo de un año sin que el depositario hubiese designado una nueva sociedad gestora, se producirá la liquidación anticipada del Fondo y la amortización de los bonos.

Adicionalmente, con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de las participaciones hipotecarias coincidan con aquéllos de los bonos emitidos por el Fondo, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles a la amortización de bonos, de conformidad con las siguientes reglas:

1. Hasta la primera fecha de pago (excluida) posterior al 12 de julio de 1999 en la que el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B sea igual o mayor al 10% del saldo pendiente de los bonos de la serie A, los fondos disponibles para amortización serán utilizados en su totalidad para la amortización de los bonos de la serie A.

Plaza Manuel Gómez Moreno, 2
«Edificio Alfredo Mahou»
28020 MADRID
Teléfono (91) 342 2600



2. En la fecha de pago posterior al 12 de julio de 1999 en la que la relación anterior sea igual o mayor al 10%, 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 los saldos pendientes de pago de los bonos de las series B y A se mantenga en el 10%.
3. En el momento en el cual el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B alcance la cifra de doscientos millones (200.000.000) de pesetas, de conformidad con el punto anterior, cesará la amortización de los bonos de la citada serie, destinándose la totalidad de los fondos disponibles por este concepto a la amortización de los bonos de la serie A, hasta su total amortización.
4. Una vez que haya tenido lugar la total amortización de los bonos de la serie A, dará comienzo nuevamente la correspondiente a los bonos de la serie B, y así, hasta su completa amortización.

En relación con 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 produjeran cualquiera de las dos circunstancias siguientes:

1. que el importe a que ascienda las participaciones hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa días en la fecha de determinación anterior a la fecha de pago en curso sea igual o superior al 7% de saldo vivo de dichas participaciones hipotecarias a esa fecha. En este supuesto, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada a la amortización de los bonos de la serie A.
2. que exista un déficit de amortización, según lo descrito anteriormente, en cuyo caso, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada igualmente a la amortización de los bonos de la serie A.

La rentabilidad media de los bonos en el período comprendido entre el 13 de julio y el 31 de diciembre de 1995 ha ascendido al 10,03% para la serie A y al 10,48% para la serie B.

Las entidades aseguradoras del tramo nacional de la emisión han sido Banco Santander, S.A., Banco Santander de Negocios, S.A., Banco de Negocios Argentaria, S.A. y Banco Bilbao Vizcaya, S.A. y, las del tramo internacional, UBS Limited, The Royal Bank of Scotland Plc., Banque Paribas, Bear (Stearns International) Ltd, J.P. Morgan Securities Ltd., Lehman Brothers International (Europe), Morgan Stanley & Co. Intl. Ltd. y Swiss Bank Corporation. Dichas entidades han percibido una comisión de aseguramiento del 0,225% y del 0,5%, para las series A y B, respectivamente, sobre el valor de los bonos, 46.650.000 pesetas, que se recoge en el epígrafe "Gastos de Establecimiento" del activo del balance de situación (véase Nota 3-b). Adicionalmente, Banco Santander, S.A. ha devengado una comisión de dirección de 15.000.000 pesetas y Santander de Titulización, S.G.F.T. una comisión

Plaza Manuel Gómez Moreno, 2
«Edificio Alfredo Mahou»
28020 MADRID
Teléfono (91) 342 2600



de estructuración de 20.000.000 pesetas, que figuran registradas en el mismo epígrafe del balance de situación.

(10) OTRAS DEUDAS

La composición de este saldo del balance de situación adjunto es la siguiente:

	Miles de Pesetas
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos titulización hipotecaria	427.364
Préstamo subordinado (Nota 8)	17.676
	445.040
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (Nota 1)	68.461
Comisión de administración	4.311
Otros acreedores	11.770
	84.542
	529.582

La comisión de administración que se paga a la Sociedad Gestora se calcula como el 0,1% del valor de los bonos de titulización hipotecaria pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos.

**(11) PERMUTA FINANCIERA DE INTERESES
(SWAP DE INTERESES)**

El Fondo ha formalizado dos contratos de permuta financiera de intereses, uno para cada serie de bonos (swap de intereses) con Banco Santander, S.A., en virtud de los cuales, dicho banco paga al Fondo un tipo de interés equivalente al de los bonos de titulización hipotecaria y el Fondo paga al banco un interés anual variable trimestralmente igual al de las participaciones hipotecarias, menos un margen del 0,50% (véase Nota 4). El principal sobre el que gira este contrato está fijado en el saldo de los bonos de titulización hipotecaria. El resultado de este contrato para el período comprendido entre el 13 de julio y 31 de diciembre de 1995 ha sido un ingreso para el Fondo de 96.526.000 pesetas.

(12) SITUACIÓN FISCAL

El Fondo tiene sujetos a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación desde la fecha de su constitución.

Plaza Manuel Gómez Moreno, 2
«Edificio Alfredo Mahou»
28020 MADRID
Teléfono (91) 342 2600



El saldo "Otras Deudas - Cuentas a pagar - Otros acreedores" del pasivo del balance de situación adjunto recoge las retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y Sociedades practicadas por el Fondo por los rendimientos de los bonos de titulización hipotecaria (véase Nota 10) satisfechos en el último trimestre.

Según indica en la Nota 3-d, en el período comprendido entre el 13 de julio y el 31 de diciembre de 1995 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

Plaza Manuel Gómez Moreno, 2
«Edificio Alfredo Mahou»
28020 MADRID
Teléfono (91) 342 2600



FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA
UCI 2

INFORME DE GESTIÓN

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995

1- PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

PRESTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de Préstamos	3.018	2.997
Saldo Pendiente de Amortizar PH's	20.000.428.053	19.317.400.739
Importes Unitarios Préstamos Vivos	6.627.047	6.445.579
Tipo de Interés	9,48%	9,47%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	7,67%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	3,47%
Tasa anualizada desde Constitución del Fondo:	3,47%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda Vencida (Principal + Intereses)	16.658	475.805	0
Deuda Pendiente Vencimiento			19.315.641.634
Deuda Total	4.516.658	475.805	19.315.641.634

A continuación se incluyen a efectos informativos los siguientes cuadros estadísticos de la cartera de préstamos hipotecarios en base a la cual tiene lugar esta emisión, a 31 de Diciembre de 1995 (el saldo incluye tanto los importes pendientes de vencer, como las amortizaciones vencidas):

Plaza Manuel Gómez Moreno, 2
«Edificio Alfredo Mahou»
28020 MADRID
Teléfono (91) 342 2600



DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA					
Intervalo		Saldos Vivos		Préstamos	
		(miles)	%	nº	%
07-06-2000	31-12-2000	193.858	1,00	54	1,80
31-12-2000	30-06-2001	115.094	0,59	20	0,66
30-06-2001	31-12-2001	153.700	0,79	36	1,20
31-12-2001	30-06-2002	84.379	0,43	17	0,56
30-06-2002	31-12-2002	79.727	0,41	17	0,56
31-12-2002	30-06-2003	113.034	0,58	24	0,80
30-06-2003	31-12-2003	1.290.329	6,67	237	7,90
31-12-2003	30-06-2004	615.969	3,18	120	4,00
30-06-2004	31-12-2004	174.316	0,90	30	1,00
31-12-2004	30-06-2005	569.500	2,94	93	3,10
30-06-2005	31-12-2005	4.470.040	23,13	712	23,75
31-12-2005	30-06-2006	1.555.148	8,05	232	7,74
30-06-2006	31-12-2006	329.489	1,70	56	1,86
31-12-2006	30-06-2007	37.709	0,19	7	0,23
30-06-2007	31-12-2007	58.210	0,30	9	0,30
31-12-2007	30-06-2008	69.789	0,36	8	0,26
30-06-2008	31-12-2008	5.080.905	26,30	700	23,35
31-12-2008	30-06-2009	3.935.582	20,37	566	18,88
30-06-2009	20-09-2009	390.622	2,00	59	1,90
TOTALES		19.317.401	100,00	2.997	100,00

Fecha de Vencimiento máxima: 20-09-2009

Fecha de Vencimiento mínima: 07-06-2000

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL					
Intervalo		Saldos Vivos		Préstamos	
		(miles)	%	nº	%
9,250 - 9,500		14.590.575	75,50	2.203	73,50
9,500 - 10,000		2.055.855	10,60	335	11,10
10,000 - 10,500		1.952.269	10,10	328	10,90
10,500 - 11,000		331.292	1,70	61	2,00
11,000 - 11,500		106.779	0,50	20	0,60
11,500 - 12,000		90.881	0,40	15	0,50
12,000 - 12,500		48.010	0,20	8	0,20
12,500 - 13,000		21.459	0,10	3	0,10
13,000 - 13,750		120.280	0,60	24	0,80
TOTALES		19.317.401	100,00	2.997	100,00

Tipo de interés ponderado: 9,47%

Tipo de interés máximo: 13,75%

Tipo de interés mínimo: 9,25%

Plaza Manuel Gómez Moreno, 2
«Edificio Alfredo Mahou»
28020 MADRID
Teléfono (91) 342 2600



LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS					
Intervalo		Saldos Vivos		Préstamos	
		(miles)	%	nº	%
5.000	2.500.000	222.160	1,15	106	3,53
2.500.000	5.000.000	3.795.721	19,64	968	32,29
5.000.000	7.500.000	6.848.096	35,45	1.112	37,10
7.500.000	10.000.000	4.076.702	21,10	471	15,71
10.000.000	12.500.000	2.330.866	12,06	211	7,04
12.500.000	15.000.000	1.072.939	5,55	79	2,63
15.000.000	17.500.000	322.540	1,66	20	0,66
17.500.000	20.000.000	241.063	1,24	13	0,43
20.000.000	22.500.000	192.780	0,99	9	0,30
22.500.000	25.000.000	71.124	0,36	3	0,10
25.000.000	27.500.000	50.606	0,26	2	0,06
27.500.000	30.000.000	58.453	0,30	2	0,06
30.000.000	32.500.000	0	0,00	0	0,00
32.500.000	34.350.721	34.351	0,17	1	0,03
TOTALES		19.317.401	100,00	2.997	100,00

Saldo Vivo máximo: 34.350.721

Saldo Vivo mínimo: 5.000

Saldo Vivo medio: 6.445.579

2 - BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA

Su importe es de 20.000 millones de pesetas, se encuentra constituido por 800 Bonos, de 25 millones de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (776 Bonos e importe total de 19.400 millones de pesetas), y Serie B (24 Bonos e importe total de 600 millones de pesetas).

Las cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 12 de enero, 12 de abril, 12 de julio y 12 de diciembre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles, se detallan a continuación, teniendo en cuenta que sólo ha tenido lugar durante el ejercicio 1995 un pago de cupón, el día 13 de octubre:

Plaza Manuel Gómez Moreno, 2
«Edificio Alfredo Mahou»
28020 MADRID
Teléfono (91) 342 2600

**Pago de Fecha 13 de Octubre****Principal Serie A:**

Saldo anterior:	20.000.000.000
Amortizaciones:	328.389.232
Saldo Actual:	19.671.610.768
% sobre Saldo Inicial:	98,3581

Amortización devengada no pagada: 0

Intereses:

Intereses pagados BTH's Serie A:	490.199.200
Intereses pagados BTH's Serie B:	15.850.872
Intereses devengados no pagados:	0

De acuerdo con la orden de prioridad de pagos del Fondo, no se ha destinado importe alguno durante el ejercicio 1.995 a la amortización de los Bonos de la Serie B, permaneciendo el saldo de estos Bonos en su importe inicial, 600 millones de pesetas.

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 5,7 años, y de los Bonos de la Serie B de 9,6 años.

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a LIBOR tres meses en pesetas, más un margen del 0,20%, para los Bonos de la Serie A y del 0,65%, para los Bonos de la Serie B, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Los tipos de interés vigentes en el año 1995 han sido los siguientes:

PERIODOS	BONOS SERIE A		PERIODOS	
	INTERES NOMINAL	TAE	INTERES NOMINAL	TAE
13/07/1995 - 13/10/1995	10,0248%	10,4080%	10,4811%	10,9003%
13/10/1995 - 12/01/1996	9,8981%	10,2716%	10,3543%	10,7634%

Plaza Manuel Gómez Moreno, 2
«Edificio Alfredo Mahou»
28020 MADRID
Teléfono (91) 342 2600

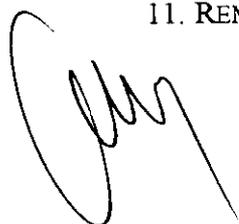


3- ESTADO DE FLUJOS DE CAJA

**INFORME DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS
(CAJA)**

Periodo: 1 de enero a 31 de Diciembre de 1995

A.- ORIGEN:	1.461.392.072 Pts
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE PH'S:	682.599.261 Pts
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE PH'S:	750.609.500 Pts
2. INTERESES DE REINVERSION:	28.183.311 Pts
B.- APLICACION:	1.461.392.072 Pts
1. GASTOS CORRIENTES:	6.867.853 Pts
2. INTERESES NETOS SWAPS SERIE A:	(54.670.278) Pts.
3. INTERESES DE BTH'S SERIE A:	490.199.200 Pts
4. AMORTIZACION DE BTH'S:	328.389.232 Pts
5. INTERESES NETOS SWAPS SERIE B:	(2.270.157) Pts
6. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	15.850.872 Pts
7. INTERES PRESTAMOS SUBORDINADOS:	5.584.762 Pts
8. AMORTIZACION DE LOS PRESTAMOS SUBORDINADOS:	0 Pts
9. COMISIONES A FAVOR DE UCI:	0 Pts
10. DISPOSICIONES DE FONDOS DE RESERVA PRINCIPAL Y SECUNDARIO:	(4.679.550) Pts
11. REMANENTE EN TESORERIA:	676.120.138 Pts



Plaza Manuel Gómez Moreno, 2
«Edificio Alfredo Mahou»
28020 MADRID
Teléfono (91) 342 2600

**C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:****a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL:**

1. SALDO ANTERIOR:	190.000.000 Pts
2. UTILIZACION DEL PERIODO:	(3.119.700) Pts
3. SALDO ACTUAL:	186.880.300 Pts

b) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA SECUNDARIO:

1. SALDO ANTERIOR:	160.000.000 Pts
2. RETENCION DEL PERIODO:	(1.559.850) Pts
3. SALDO ACTUAL:	158.440.150 Pts

c) REMANENTE EN TESORERIA

676.120.138 Pts

TOTAL (A+B+C) 1.021.440.588 Pts

Plaza Manuel Gómez Moreno, 2
«Edificio Alfredo Mahou»
28020 MADRID
Teléfono (91) 342 2600



Santander de Titulización

Las anteriormente transcritas CUENTAS ANUALES correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de Diciembre de 1995 (Memoria, Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias), así como el INFORME DE GESTIÓN correspondiente contenidas en los precedentes folios numerados correlativamente de las páginas 1 a 18 (ambas inclusive), han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo el día 29 de Marzo de 1996.

Dña. Reyes Artiaño Rodríguez de Torres

Dña. Ana Bolado Valle

D. José Ramón Ormazabal

D. Ignacio Ortega Gavara

D. Emilio Osuna Heredia

Dña. Paz Campos Vázquez