

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 1

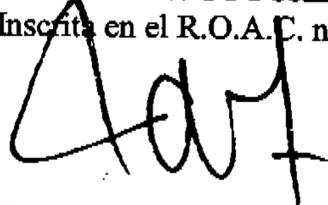
Cuentas Anuales
Correspondientes al Ejercicio Terminado
el 31 de Diciembre de 2002
e Informe de Gestión del Ejercicio 2002,
junto con el Informe de Auditoría

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 1, por encargo de Santander Central Hispano Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 1, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2002 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, 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. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Gestora presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2002. Con fecha 8 de abril de 2002, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2001, en el que expresamos una opinión favorable.
3. De acuerdo con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora del mismo podrá proceder a su liquidación anticipada si el importe de las participaciones hipotecarias pendientes de amortización fuese inferior al 10% del saldo inicial (6.281 miles de euros). Al 31 de diciembre de 2002, el importe de las mencionadas participaciones ascendía a 6.593 miles de euros, siendo intención de los Administradores de la Sociedad Gestora proceder a dicha liquidación anticipada con fecha 16 de junio de 2003 (véase Nota 4). Las cuentas anuales del Fondo correspondientes al ejercicio 2001 se han preparado de acuerdo con el principio de "empresa en funcionamiento". No obstante lo anterior, dada la composición y naturaleza de los activos y pasivos del Fondo al 31 de diciembre de 2002, el efecto de aplicar el principio contable de "empresa en liquidación" en la preparación de las mencionadas cuentas no sería significativo.
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2002 expresan en todos los aspectos significativos la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 1 al 31 de diciembre de 2002 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2002 contiene las explicaciones que los Administradores de la 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 del ejercicio 2002. 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.

DELOITTE & TOUCHE ESPAÑA, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Germán de la Fuente

2 de abril de 2003

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 1

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
Correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2002**



FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 1

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001 (NOTAS 1, 2 Y 3)
(Miles de Euros)

| ACTIVO | 2002 | 2001 (*) | PASIVO | 2002 | 2001 (*) |
|---------------------------------------|--------------|--------------|---|--------------|--------------|
| INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: | | | PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 7) | 307 | 333 |
| Participaciones hipotecarias (Nota 4) | 6.593 | 8.955 | EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: | | |
| | 6.593 | 8.955 | Bonos de titulación hipotecaria (Nota 8) | 6.600 | 9.024 |
| OTROS CRÉDITOS (Nota 5) | 42 | 83 | HACIENDA PÚBLICA (Nota 12) | 1 | 2 |
| TESORERÍA (Nota 6) | 349 | 445 | OTRAS DEUDAS (Nota 9) | 76 | 104 |
| TOTAL ACTIVO | 6.984 | 9.463 | TOTAL PASIVO | 6.984 | 9.463 |

(*) Presentado, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2002.



FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I.1

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de Euros)

| | Ejercicio 2002 | Ejercicio 2001(*) | HABER | Ejercicio 2002 | Ejercicio 2001(*) |
|--|-------------------|----------------------|--|-------------------|----------------------|
| DEBE | | | | | |
| GASTOS FINANCIEROS: | | | INGRESOS FINANCIEROS: | | |
| Intereses de bonos de titulización hipotecaria | | 537 | Intereses de participaciones hipotecarias | 446 | 699 |
| Intereses de préstamo subordinado (Nota 7) | 297 | 22 | Intereses de demora | 1 | 1 |
| Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (swap de Intereses) (Nota 10) | 16 | 25 | Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (swap de Intereses) (Nota 10) | 2 | 17 |
| | 38 | | Otros Ingresos financieros | 29 | 41 |
| | 351 | 584 | | 478 | 758 |
| GASTOS GENERALES (Nota 11) | 4 | 6 | | | |
| | | | TOTAL HABER | 478 | 758 |
| COMISIONES DEVENGADAS | 123 | 168 | | | |
| TOTAL DEBE | 478 | 758 | | | |

(*) Presentada, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2002.

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 1

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2002

1. Reseña del Fondo

El Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 1 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante escritura pública el 30 de noviembre de 1994 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 62,81 millones de euros (serie A, de 60,25 millones de euros y, serie B, de 2,56 millones de euros - véase Nota 8). El desembolso de las participaciones hipotecarias, así como el de los bonos de titulización hipotecaria, se produjo el 5 de diciembre de 1994, fecha en la que comenzaron a devengarse los ingresos y gastos del Fondo.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Santander Central Hispano Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, "la Sociedad Gestora"). La comisión de administración que se paga a la Sociedad Gestora se calcula como el 0,10% del valor de los bonos de titulización hipotecaria pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de intereses de los bonos.

La gestión y administración de los préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias corresponden a la sociedad emisora de las mismas, Unión de Créditos Inmobiliarios, Establecimiento Financiero de Crédito, S.A. (en adelante, UCI). UCI no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación trimestral (pagadera los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año) del 0,10% 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 Central Hispano, S.A.

El Real Decreto 2717/1998, de 18 de diciembre, por el que se modifica el Capítulo II del Título IV del Reglamento del Impuesto de Sociedades (Real Decreto 537/1997, de 14 de abril), en su art. 57, letra k), excluye explícitamente a los Fondos de Titulización de la obligación de que les sea practicada alguna retención legal sobre los intereses devengados por las participaciones hipotecarias.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han 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. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2002 han sido formuladas por los Administradores de 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 los 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) Vencimiento de deudores y acreedores

Como se indica en la Nota 8, 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 las participaciones hipotecarias por parte de los titulares de los préstamos en que tienen su origen, no es posible establecer un calendario de vencimientos ni de las participaciones hipotecarias ni de los bonos de titulización hipotecaria.

c) Impuesto sobre Sociedades

Dado que en el ejercicio 2002 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, mediante escritura de fecha 30 de noviembre de 1994 adquirió participaciones hipotecarias por un importe de 62.805.866,83 euros, representando cada una de ellas una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos. 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 durante el ejercicio 2002 se muestra a continuación:

| | Miles de Euros |
|---|----------------|
| Saldo a 31 de diciembre de 2001 | 8.955 |
| Amortizaciones del principal de los préstamos hipotecarios cobrados en el ejercicio | (1.438) |
| Amortizaciones del principal de los préstamos hipotecarios vencidos y no cobrados | (1) |
| Amortizaciones anticipadas | (923) |
| Saldo al cierre del ejercicio 2002 | 6.593 |

De acuerdo con lo establecido en la escritura de constitución, la Sociedad Gestora podrá liquidar de forma anticipada el Fondo en el caso de que el importe de las participaciones hipotecarias pendientes de amortización sea inferior a 6.281 miles de euros, equivalente al 10% de su importe inicial (véase Nota 8). La Sociedad Gestora estima que se procederá a la liquidación anticipada el 16 de junio de 2003.

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2003 ascienden a la totalidad del saldo pendiente, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias durante el ejercicio 2002 ha sido del 5,76%.

El saldo de este epígrafe incluye principales vencidos superiores a un año de préstamos hipotecarios por importe 335,31 euros. Las cuotas vencidas y no cobradas de dichos préstamos se registran en el saldo del epígrafe "Otros créditos" del balance de situación (véase Nota 5).

5. Otros créditos

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

| | Miles de Euros |
|--|----------------|
| Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias | 36 |
| Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias- | |
| Con antigüedad inferior a 3 meses | 4 |
| Con antigüedad superior a 3 meses | 2 |
| | 6 |
| | 42 |

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

6. Tesorería

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

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banco Santander Central Hispano, S.A. garantiza que el saldo de esta cuenta obtendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un 0,5% el tipo de interés LIBOR a tres meses en euros. Este contrato queda supeditado a que la calificación de Banco Santander Central Hispano, S.A. no descienda de la categoría P-1, según la agencia calificadora Moody's Investor Services España, S.A.; según consta en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

La rentabilidad media de esta cuenta en el ejercicio 2002 ha sido del 2,92 % anual.

7. Préstamo subordinado

Banco Santander Central Hispano S.A. y Compagnie Bancaire concedieron al Fondo un préstamo subordinado de 1.126.897,7 euros (563.448,85 euros cada uno de los acreedores), 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 un fondo de reserva (el "Fondo de Reserva)", que se aplicará en cada fecha de pago de los bonos al cumplimiento de todas las obligaciones de pago del Fondo.

El préstamo devenga un tipo de interés nominal anual equivalente al que resulte de incrementar en un 1,6% el tipo de interés LIBOR a tres meses en euros. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente. A 31 de diciembre de 2002, el importe devengado (16 miles de euros) se encontraba pagado en su casi totalidad (véase Nota 9).

El préstamo se amortizará según el siguiente esquema: 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, siguiendo un método de cálculo financiero y, el resto, 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 del Fondo de Reserva.

La amortización del préstamo está supeditada a que el Fondo tenga liquidez suficiente. Durante el ejercicio 2002, el Fondo ha amortizado 26 miles de euros.

8. Bonos de titulación hipotecaria

El saldo de este epígrafe del balance de situación recoge la emisión de bonos de titulación hipotecaria realizada el 5 de diciembre de 1994, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 401 bonos de 150.253,03 euros cada uno, y, serie B, constituida por 17 bonos de 150.253,03 euros 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 (15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,27% en la serie A y del 1,10% en la serie B al tipo LIBOR a tres meses en euros.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 15 de septiembre de 2017. 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 en 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, aun 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.

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. Los fondos disponibles serán utilizados inicialmente y en su totalidad para amortizar los bonos de la serie A, hasta que el saldo pendiente de pago de los bonos serie B sea igual al 8% del saldo pendiente de pago de los bonos de la serie A.
2. En la fecha de pago en la que la relación anterior alcance el 8%, los fondos disponibles para amortización se aplicarán a la amortización de ambas series, de modo proporcional entre las mismas, de modo tal que dicha relación entre los saldos pendientes de pago de bonos de las series B y A se mantenga en el 8%.

En relación con la amortización de los bonos de la serie B, y aún cumpliéndose la totalidad de los supuestos previstos en las reglas anteriores, la misma no tendrá lugar si se produjera cualquiera de las dos circunstancias siguientes:

1. Que el importe de las participaciones hipotecarias con morosidad igual o superior a 90 días en la fecha de determinación anterior a la fecha de pago en curso sea igual o superior al 15% del 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 bonos de la serie A.
2. Que no fuera a ser posible el pago de los intereses de los bonos de la serie B, atendiendo al orden de prelación de pagos, si se procediera a atender al pago de su amortización, de conformidad con todas las reglas previstas anteriormente. En este caso, los fondos disponibles para amortización de los bonos de la serie B serían destinados inicialmente al pago de los intereses de los citados bonos de la serie B.

El movimiento que se ha producido en el saldo vivo de los bonos de titulización hipotecaria en el ejercicio 2002 es el siguiente:

| | Miles de Euros | | |
|--|----------------|------------|--------------|
| | Serie A | Serie B | Total |
| Saldo a 31 de diciembre de 2001 | 8.355 | 669 | 9.024 |
| Amortización de 15 de marzo de 2002 | (601) | (48) | (649) |
| Amortización de 17 de junio de 2002 | (660) | (53) | (713) |
| Amortización de 16 de septiembre de 2002 | (483) | (39) | (522) |
| Amortización de 16 de diciembre de 2002 | (500) | (40) | (540) |
| Saldo a 31 de diciembre de 2002 | 6.111 | 489 | 6.600 |

La rentabilidad media de los bonos en el ejercicio 2002 ha ascendido al 3,68% para la serie A y al 4,52% para la serie B.

9. Otras deudas

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

| | Miles de Euros |
|--|----------------|
| Intereses devengados no pagados de: | |
| Bonos titulización hipotecaria | 10 |
| Permuta financiera de intereses (Nota 10) | 1 |
| Préstamo subordinado (Nota 7) | 1 |
| | 12 |
| Cuentas a pagar: | |
| Comisión variable (Nota 1) | 53 |
| Comisión de administración (Nota 1) | 1 |
| Otros acreedores | 10 |
| | 64 |
| | 76 |



10. Permuta financiera de intereses (swap de intereses)

El Fondo formalizó dos contratos de permuta financiera de intereses, uno para cada serie de bonos A y B (swap de intereses), con UCI, en virtud de los cuales dicha sociedad paga al Fondo un tipo de interés equivalente al de los bonos de titulización hipotecaria de cada serie y el Fondo paga a UCI un interés anual variable trimestralmente igual al de las participaciones hipotecarias, menos un margen del 1,70% (véase Nota 4). El principal sobre el que giran estos contratos está fijado en el saldo vivo de los bonos de titulización hipotecaria. El resultado neto de estos contratos para el ejercicio 2002 ha sido un gasto para el Fondo de 36 miles de euros, importe que se encontraba prácticamente pagado a 31 de diciembre de 2002 (véase Nota 9).

Las obligaciones de UCI asumidas en el contrato de swap de los bonos de la serie A están garantizadas por Lehman Brothers Financial Products (LBFP). Las obligaciones de UCI asumidas en el contrato de swap de los bonos de la serie B están garantizadas por Banco Santander Central Hispano, S.A.

11. Gastos generales

En el saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias se incluyen 3 miles de euros en concepto de servicios de auditoría de las cuentas anuales del Fondo.

12. Situación fiscal

El Fondo tiene sujetos a inspección por parte de las autoridades fiscales todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos cuatro ejercicios.

El saldo "Hacienda Pública" del balance de situación 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 8) satisfechos en el último mes.

Según indica en la Nota 3-c, en el ejercicio 2002 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

13. Cuadros de financiación

A continuación se presentan los cuadros de financiación del Fondo correspondientes a los ejercicios 2002 y 2001:

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|--------------|
| | 2002 | 2001 (*) |
| ORÍGENES: | | |
| Enajenación de inmobilizaciones materiales | - | 9 |
| Amortización de participaciones hipotecarias (Nota 4) | 2.362 | 3.151 |
| Tesorería | 96 | 109 |
| Otros créditos | 21 | 44 |
| Total orígenes | 2.479 | 3.313 |
| APLICACIONES: | | |
| Amortización del préstamo subordinado (Nota 7) | 26 | 33 |
| Amortización de bonos de titulización hipotecaria (Nota 8) | 2.424 | 3.241 |
| Hacienda Pública y otras deudas | 29 | 39 |
| Total aplicaciones | 2.479 | 3.313 |

(*) Presentado, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 1
INFORME DE GESTIÓN

correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2002

1.- PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS (PH'S)

| PRESTAMOS HIPOTECARIOS | A LA EMISIÓN | SITUACIÓN ACTUAL |
|-------------------------------------|---------------------|-------------------------|
| Número de Préstamos: | 2.201 | 498 |
| Saldo Pendiente de Amortizar PH's: | 10.450.016.959,00 € | 6.597.420,59 € |
| Importes Unitarios Préstamos Vivos: | 28.535,15 € | 13.247,83 € |
| Tipo de Interés: | 13,77% | 5,48% |

| TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA | SITUACIÓN ACTUAL |
|---|-------------------------|
| Tasa mensual actual anualizada: | 9,97% |
| Tasa últimos 12 meses anualizada: | 10,08% |
| Tasa anualizada desde Constitución del Fondo: | 14,97% |

| MOROSIDAD ACTUAL | Hasta 1 mes | De 1 a 6 meses | Mayor de 6 meses |
|--|--------------------|-----------------------|-------------------------|
| Deuda Vencida (Principal + Intereses): | 2.993,87 € | 2.448,22 € | 1.113,17 € |
| Deuda Pendiente Vencimiento: | | | 6.692.385,29 € |
| Deuda Total: | 2.993,87 € | 2.448,22 € | 6.693.498,46 € |

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 2002 (el saldo incluye tanto los importes pendientes de vencer, como las amortizaciones vencidas):

DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA

| Intervalo | Saldos vivos | | Préstamos | |
|------------------------|---------------------|---------------|------------|---------------|
| | (miles de euros) | % | nº | % |
| 28/11/1999- 31/12/2001 | 47,40 | 0,71 | 2 | 0,40 |
| 1/01/2002- 30/06/2002 | 0,00 | 0,00 | 3 | 0,60 |
| 1/07/2002- 31/12/2002 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 1/01/2003- 30/06/2003 | 10,02 | 0,15 | 8 | 1,60 |
| 1/07/2003- 31/12/2003 | 7,27 | 0,11 | 3 | 0,60 |
| 1/01/2004- 30/06/2004 | 8,58 | 0,13 | 2 | 0,40 |
| 1/07/2004- 31/12/2004 | 10,57 | 0,16 | 4 | 0,80 |
| 1/01/2005- 30/06/2005 | 279,11 | 4,23 | 43 | 8,63 |
| 1/07/2005- 31/12/2005 | 391,91 | 5,94 | 49 | 9,83 |
| 1/01/2006- 30/06/2006 | 821,21 | 12,44 | 78 | 15,66 |
| 1/07/2006- 31/12/2006 | 436,37 | 6,61 | 43 | 8,63 |
| 1/01/2007- 30/06/2007 | 470,81 | 7,13 | 40 | 8,03 |
| 1/07/2007- 31/12/2007 | 27,68 | 0,41 | 3 | 0,60 |
| 1/01/2008- 30/06/2008 | 26,25 | 0,39 | 2 | 0,40 |
| 1/07/2008- 31/12/2008 | 42,86 | 0,64 | 3 | 0,60 |
| 1/01/2009- 30/06/2009 | 14,89 | 0,22 | 2 | 0,40 |
| 1/07/2009- 31/12/2009 | 104,46 | 1,58 | 6 | 1,20 |
| 1/01/2010- 30/06/2010 | 337,47 | 5,11 | 21 | 4,21 |
| 1/07/2010- 31/12/2010 | 131,93 | 1,99 | 11 | 2,20 |
| 1/01/2011- 30/06/2011 | 661,47 | 10,02 | 36 | 7,22 |
| 1/07/2011- 31/12/2011 | 699,36 | 10,60 | 33 | 6,62 |
| 1/01/2012- 30/06/2012 | 521,30 | 7,90 | 26 | 5,22 |
| 1/07/2012- 31/12/2012 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 1/01/2013- 30/06/2013 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 1/07/2013- 31/12/2013 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 1/01/2014- 30/06/2014 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 1/07/2014- 31/12/2014 | 30,58 | 0,35 | 3 | 0,60 |
| 1/01/2015- 30/06/2015 | 70,52 | 1,06 | 6 | 1,20 |
| 1/07/2015- 31/12/2015 | 174,90 | 2,65 | 11 | 2,20 |
| 1/01/2016- 30/06/2016 | 284,36 | 4,31 | 17 | 3,41 |
| 1/07/2016- 31/12/2016 | 627,81 | 9,51 | 29 | 5,82 |
| 1/01/2017- 29/05/2017 | 365,13 | 5,53 | 14 | 2,81 |
| Totales: | 6.597.420,59 | 100,00 | 498 | 100,00 |

Fecha vencimiento máxima: 29/05/2017
Fecha vencimiento mínima: 28/11/1999


LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL

| Intervalo (%) | SalDOS vivos | | Préstamos | |
|------------------|---------------------|---------------|------------|---------------|
| | (miles de euros) | % | nº | % |
| 4,00 - 4,49 | 160,67 | 2,43 | 9 | 1,80 |
| 4,50 - 4,99 | 1.074,82 | 16,29 | 58 | 11,64 |
| 5,00 - 5,49 | 1.421,21 | 21,54 | 98 | 19,67 |
| 5,50 - 5,99 | 2.838,42 | 43,02 | 220 | 44,17 |
| 6,00 - 6,49 | 1.102,10 | 16,70 | 107 | 21,48 |
| 6,50 - 6,99 | 6,98 | 0,00 | 2 | 0,40 |
| 7,00 - 7,49 | 0,13 | 0,00 | 3 | 0,60 |
| 7,50 - 7,70 | 0,00 | 0,00 | 1 | 0,20 |
| Totales: | 6.597.420,59 | 100,00 | 498 | 100,00 |

Tipo interés ponderado: 5,48%
Tipo interés máximo: 7,70%
Tipo interés mínimo: 4,00%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS

| Intervalo (euros) | SalDOS vivos | | Préstamos | |
|-----------------------|---------------------|---------------|------------|---------------|
| | (miles de euros) | % | nº | % |
| 156,45 - 15.025,29 | 2.503,06 | 37,94 | 328 | 65,86 |
| 15.025,30 - 30.050,59 | 2.742,98 | 41,57 | 133 | 26,70 |
| 30.050,60 - 45.075,89 | 1.074,06 | 16,28 | 32 | 6,42 |
| 45.075,90 - 60.101,19 | 217,78 | 3,19 | 4 | 0,80 |
| 60.101,20 - 66.448,91 | 66,44 | 1,00 | 1 | 0,20 |
| Totales: | 6.597.420,59 | 100,00 | 498 | 100,00 |

Saldo Vivo Máximo: 66.448,91 Euros
Saldo Vivo Mínimo: 156,45 Euros
Saldo Vivo Medio: 13.247,81 Euros

2.- BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA (BTH'S)

El importe de la emisión asciende a 62.805.764,91 € y está constituida por 418 Bonos, de 150.253,03 € de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (401 Bonos de importe total de 60.251.463,46 €), y Serie B (17 Bonos e importe total de 2.554.301,44 €).

Las cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles, se detallan a continuación:

| Pago de Fecha 15 de marzo | | Pago de Fecha 17 de junio | |
|---------------------------------------|----------------|--------------------------------------|----------------|
| Principal Series A y B: | | Principal Series A y B: | |
| Saldo anterior: | 9.023.665,32 € | Saldo anterior: | 8.374.759,74 € |
| Amortización Serie A: | 600.838,35 € | Amortización Serie A: | 659.697,13 € |
| Amortización Serie B: | 48.067,23 € | Amortización Serie B: | 52.775,82 € |
| Saldo Actual: | 8.374.759,74 € | Saldo Actual: | 7.662.286,79 € |
| % sobre Saldo Inicial: | 13,3344% | % sobre Saldo Inicial: | 12,2000% |
| Amortización devengada no pagada: | 0 € | Amortización devengada no pagada: | 0 € |
| Intereses: | | Intereses: | |
| Intereses pagados BTH's Serie A: | 73.727,86 € | Intereses pagados BTH's Serie A: | 73.715,83 € |
| Intereses pagados BTH's Serie B: | 7.254,58 € | Intereses pagados BTH's Serie B: | 7.241,49 € |
| Intereses devengados no pagados: | 0 € | Intereses devengados no pagados: | 0 € |
| Pago de Fecha 17 de septiembre | | Pago de Fecha 16 de diciembre | |
| Principal Series A y B: | | Principal Series A y B: | |
| Saldo anterior: | 7.662.286,79 € | Saldo anterior: | 7.140.143,93 € |
| Amortización Serie A: | 483.465,65 € | Amortización Serie A: | 500.393,49 € |
| Amortización Serie B: | 38.677,21 € | Amortización Serie B: | 40.031,43 € |
| Saldo Actual: | 7.140.143,93 € | Saldo Actual: | 6.599.719,01 € |
| % sobre Saldo Inicial: | 11,3686 % | % sobre Saldo Inicial: | 10,5081% |
| Amortización devengada no pagada: | 0 € | Amortización devengada no pagada: | 0 € |
| Intereses: | | Intereses: | |
| Intereses pagados BTH's Serie A: | 67.039,18 € | Intereses pagados BTH's Serie A: | 59.849,25 € |
| Intereses pagados BTH's Serie B: | 6.554,01 € | Intereses pagados BTH's Serie B: | 5.897,64 € |
| Intereses devengados no pagados: | 0 € | Intereses devengados no pagados: | 0 € |



La vida media de los Bonos de la Serie A es de 0,4 años, y de los Bonos de la Serie B de 0,4 años.

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a LIBOR a tres meses en euros, más un margen del 0,27%, para los Bonos de la Serie A y del 1,10%, para los Bonos de la Serie B, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Siendo de aplicación durante el ejercicio 2002 los siguientes tipos de interés:

| PERIODOS | BONOS SERIE A | | BONOS SERIE B | |
|-------------------|-----------------|---------|-----------------|---------|
| | INTERÉS NOMINAL | TAE | INTERÉS NOMINAL | TAE |
| 17/12/01-15/03/02 | 3,6601% | 3,7113% | 4,5017% | 4,5792% |
| 15/03/02-17/06/02 | 3,6912% | 3,7421% | 4,5327% | 4,6095% |
| 17/06/02-17/09/02 | 3,7900% | 3,8443% | 4,6316% | 4,7127% |
| 17/09/02-16/12/02 | 3,6310% | 3,6808% | 4,4725% | 4,5481% |
| 16/12/02-17/03/03 | 3,2438% | 3,2835% | 4,0853% | 4,1484% |



3.- ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
INFORME DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS
(CAJA)

Periodo: 1 de enero a 31 de diciembre de 2002

| | |
|--|-----------------------|
| A.- ORIGEN: | 2.954.458,82 € |
| Saldo anterior al 1 de enero de 2002 | 97.054,46 € |
| a) PRINCIPAL COBRADO: | |
| 1. AMORTIZACIÓN DE PH'S: | 2.361.197,46 € |
| b) INTERESES COBRADOS: | |
| 1. INTERESES DE PH'S: | 469.007,68 € |
| 2. INTERESES DE REINVERSION: | 21.541,21 € |
| c) INGRESOS VENTA ADJUDICADOS: | 5.658,01 € |
| | |
| B.- APLICACIÓN: | 2.954.458,82 € |
| 1. GASTOS CORRIENTES: | 15.603,63 € |
| 2. INTERESES NETOS SWAPS SERIE A: | 40.161,37 € |
| 3. INTERESES DE BTH'S SERIE A: | 274.332,12 € |
| 4. AMORTIZACIÓN DE BTH'S SERIE A: | 2.244.394,50 € |
| 5. AMORTIZACIÓN DE BTH'S SERIE B: | 179.551,89 € |
| 6. INTERESES NETOS SWAPS SERIE B: | (2.585,39) € |
| 7. INTERESES DE BTH'S SERIE B: | 26.947,72 € |
| 8. INTERÉS PRÉSTAMOS SUBORDINADOS: | 16.209,60 € |
| 9. AMORTIZACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS SUBORDINADOS: | 25.209,04 € |
| 10. COMISIONES A FAVOR DE UCI: | 8.022,83 € |
| 11. COMISION VARIABLE: | 117.949,54 € |
| 12. DISPOSICIONES DE FONDO DE RESERVA: | (25.209,04) € |
| 13. GASTOS DE ADJUDICADOS: | 0,00 € |
| 14. REMANENTE EN TESORERIA: | 33.871,01 € |

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

| | |
|---------------------------|--------------|
| 1. SALDO ANTERIOR: | 332.508,04 € |
| 2. RETENCIÓN DEL PERIODO: | 25.209,04 € |
| 3. SALDO ACTUAL: | 307.299,00 € |

b) EN CONCEPTO DE COMISIONES:

| | |
|--|------------|
| 1. COMISIONES PERIODO ANTERIOR: | 0,00 € |
| 2. COMISIONES PERIODO ACTUAL: | |
| • COMISIÓN VARIABLE UCI: | 0,00 € |
| • COMISIÓN GARANTIA SWAPS SERIE A Y B: | 7.016,64 € |
| 3. TOTAL RETENCION (1 + 2): | 7.016,64 € |

c) RETENCIÓN A CUENTA DEL IMPUESTO DE SOCIEDADES: 1.289,52 €

d) REMANENTE EN TESORERÍA: 33.871,01 €

TOTAL (a + b + c + d) 349.476,17 €

Las CUENTAS ANUALES anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2002 (Memoria, Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias), así como el INFORME DE GESTION correspondiente, contenidas en los precedentes folios numerados correlativamente de la página 1 a 16 (ambas inclusive), han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, Santander Central Hispano Titulización, S.G.F.T., S.A. el día 28 de marzo de 2002, con vistas a su verificación por los auditores, firmando todos y cada uno de los señores consejeros, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, la presente diligencia de la que doy fe cómo Secretario del Consejo.

El Secretario
del Consejo de Administración

Dña. ~~M^a José~~ Olmedilla González

~~D. José Antonio Álvarez Álvarez~~

~~D. Javier Pazos Aceves~~

~~D. Ignacio Ortega Gávara~~

~~D^a Ana Bolado Valle~~

~~D. Santos González Sánchez~~

~~D. Emilio Osuna Heredia~~

~~D. Fermín Colomé Graell~~

~~D. Eduardo García Arroyo~~

~~D. Francisco Pérez-Mansilla Flores~~