



Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 5

Cuentas Anuales
Correspondientes al Ejercicio Terminado
el 31 de Diciembre de 2003
e Informe de Gestión del Ejercicio 2003,
junto con el Informe de Auditoría

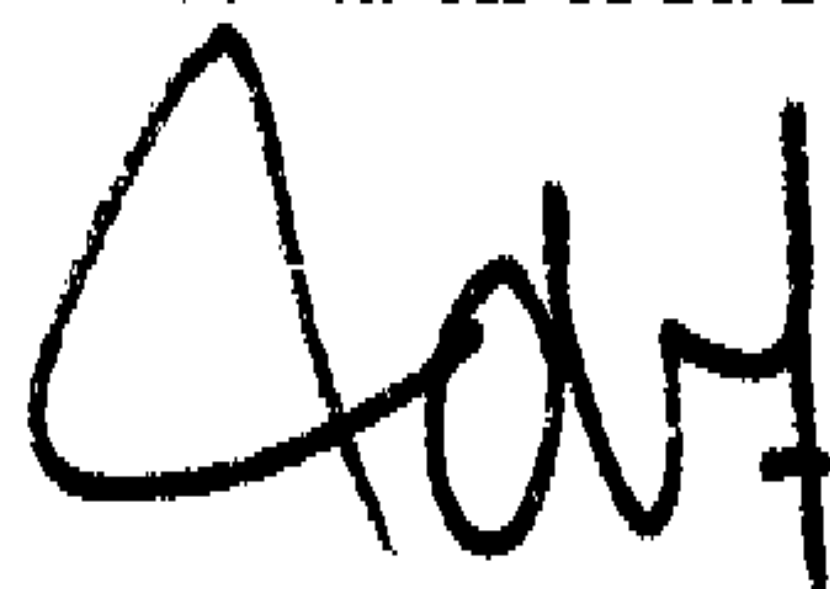
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 5, 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. 5, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2003 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 su 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 2003, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2003. Con fecha 2 de abril de 2003 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2002, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2003 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. 5, al 31 de diciembre de 2003 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.
4. El informe de gestión del ejercicio 2003 adjunto 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 2003. 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

28 de abril de 2004

**Fondo de Titulización Hipotecaria,
U.C.I. 5**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2003



FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 5

BALANCES DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de Euros)

ACTIVO	2003		2002 (*)		PASIVO	2003		2002 (*)	
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS : Participaciones hipotecarias (Nota 4)	118.112		155.264		PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 8)	5.567		5.567	
	118.112		155.264			EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulación hipotecaria (Nota 9)	123.287		159.057
INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 5)	159		141			123.287		159.057	
OTROS CRÉDITOS (Nota 6)	422		713		OTRAS DEUDAS (Nota 10)	1.115		1.467	
TESORERÍA (Nota 7)	11.276		9.973		TOTAL PASIVO	129.969		166.091	
TOTAL ACTIVO	129.969		166.091						

(*) 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 2003.

13



FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 5

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de Euros)

DEBE	Ejercicio 2003	Ejercicio 2002 (*)	HABER	Ejercicio 2003	Ejercicio 2002 (*)
GASTOS FINANCIEROS:			INGRESOS FINANCIEROS:		
Intereses de bonos de titulación hipotecaria	3.997	6.417	Intereses de participaciones hipotecarias	6.098	8.915
Intereses del préstamo subordinado (Nota 8)	188	233	Intereses de demora	7	13
	4.185	6.650	Beneficios en venta de inmuebles adjudicados (Nota 5)	43	461
			Otros ingresos financieros	310	-
				6.458	9.389
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO		117			
GASTOS GENERALES (Nota 11)	22	21			
COMISIONES DEVENGADAS					
Comisión variable	2.149	2.480			
Comisión de administración y otras	102	121			
	2.251	2.601			
TOTAL DEBE	6.458	9.389	TOTAL HABER	6.458	9.389

(*) 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 2003.



Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 5

Memoria
correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2003

1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 5 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante escritura pública el 3 de junio de 1999, 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 265 millones de euros (serie A, de 253 millones de euros y, serie B, de 12 millones de euros – véase Nota 9). El desembolso de las participaciones hipotecarias, así como el de los bonos de titulización hipotecaria, se produjo el 8 de junio de 1999, 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 0,055% del valor de los bonos de titulización hipotecaria pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos 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 febrero, 15 de mayo, 15 de agosto y 15 de noviembre de cada año) de 6.000 euros (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) y una cantidad variable que se devengará trimestralmente igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo.

La entidad depositaria de las participaciones hipotecarias es Banco Santander Central Hispano, S.A. UCI actuará como depositario de las escrituras de formalización de los préstamos hipotecarios.

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 2003 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) Inmovilizaciones materiales

Las inmovilizaciones materiales recogen los inmuebles adjudicados en pago de deudas. Estos inmuebles se contabilizan por el valor contable de los activos aplicados o su valor de mercado, si éste último fuese inferior. Dado que el destino de los inmuebles es su venta, no se registra amortización sobre los mismos.

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 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.

d) Impuesto sobre Sociedades

Dado que en el ejercicio 2003 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 3 de junio de 1999 adquirió participaciones hipotecarias emitidas por UCI por un importe de 265.000.190,1 euros, representando cada una de ellas una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos 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 del epígrafe de participaciones hipotecarias del balance de situación durante el ejercicio 2003 se muestra a continuación:



	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2002	155.264
Amortización de principal de préstamos hipotecarios cobrada	(6.323)
Amortización de principal de préstamos hipotecarios vencida y no cobrada	21
Amortizaciones anticipadas	(30.850)
Saldo a 31 de diciembre de 2003	118.112

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2004 ascienden a 20.314 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias durante el ejercicio 2003 ha sido del 4,37 %.

El saldo de este epígrafe incluye principales vencidos superiores a un año de préstamos hipotecarios por importe de 190 miles de 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 6).

5. Inmovilizaciones materiales

El movimiento que se ha producido en el saldo de este epígrafe del balance de situación durante el ejercicio 2003 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2002	141
Adiciones	112
Retiros	(94) (*)
Saldo a 31 de diciembre de 2003	159

(*) El beneficio en venta de inmuebles adjudicados durante el ejercicio 2003 ascendió a 43 miles de euros y se incluye en el epígrafe "Beneficios en venta de inmuebles adjudicados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

6. Otros créditos

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

C-X



	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	13
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	349
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias—	
Con antigüedad superior a tres meses	51
Con antigüedad inferior a tres meses	18
	69
Intereses vencidos:	
Con antigüedad superior a tres meses	(9)
	422

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

7. Tesorería

El saldo de este epígrafe del balance de situación corresponde a una cuenta financiera abierta a nombre del Fondo en Banco Santander Central Hispano, S.A., por importe de 11.276 miles de euros al 31 de diciembre de 2003, incluyéndose el fondo de reserva constituido por el Fondo (Nota 8).

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banco Santander Central Hispano, S.A. garantiza que el saldo de su cuenta tendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo de interés de referencia Euribor para depósitos a tres meses, excepto en el primer periodo de devengo de interés que fue de cinco meses.

La rentabilidad media de la cuenta de tesorería en el ejercicio 2003 ha sido del 2,46 % anual.

8. Préstamo subordinado

El saldo de este epígrafe del balance de situación corresponde a un préstamo subordinado concedido por Banco Santander Central Hispano, S.A. y Banque Paribas, S.A. por importe inicial de 6.441.046,72 euros.

El préstamo subordinado fue 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, junto al resto de los fondos disponibles, al cumplimiento de todas las obligaciones de pago del Fondo. El importe inicial del Fondo de Reserva se estableció en 5.565.000 euros (Nota 7).

El tipo de interés nominal anual del préstamo subordinado es el tipo de interés que resulte de disminuir en un 1,10% el tipo de interés medio ponderado aplicable a la cartera de participaciones hipotecarias durante el trimestre anterior a cada fecha de pago y el tipo Euribor para depósitos a tres meses. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente. Al 31 de diciembre de 2003, de los importes totales devengados (188 miles de euros) se encontraban pendientes de pago 20 miles de euros (véase Nota 10).



El préstamo subordinado se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo y los gastos de emisión de bonos, trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos); 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 del Fondo de Reserva.

En el ejercicio 2003 el Fondo no ha amortizado ninguna cantidad de dicho préstamo subordinado por tener el Fondo de Reserva un saldo constante a lo largo de todo el año y haberse amortizado totalmente la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo y los gastos de emisión de los bonos.

9. Bonos de titulación hipotecaria

El saldo de este epígrafe del balance de situación recoge la emisión de bonos de titulación hipotecaria realizada el 8 de junio de 1999, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 2.530 bonos de 100.000 euros cada uno, y, serie B, constituida por 120 bonos de 100.000 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 febrero, 15 de mayo, 15 de agosto y 15 de noviembre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,23% en la serie A y del 0,625% en la serie B al tipo Euribor a tres meses.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 15 de febrero del 2029. 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 pago 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.

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) en la que el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B sea igual o mayor al 8 % del saldo pendiente de pago de los bonos de la serie A, los fondos disponibles para la amortización de los bonos serán utilizados en su totalidad para la amortización de los bonos de la serie A.
2. En la fecha de pago en que la relación anterior sea igual o mayor al 8%, los fondos disponibles para la amortización de los bonos 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 8%.
3. En el momento en el cual el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B alcance la cifra de 2.650.000 euros, 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 asciendan 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% 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 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.

El movimiento que se ha producido en el saldo vivo de los bonos de titulización hipotecaria en el ejercicio 2003 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Serie A	Serie B	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2002	147.275	11.782	159.057
Amortización de 17 de febrero de 2003	(6.992)	(559)	(7.551)
Amortización de 16 de mayo de 2003	(7.432)	(594)	(8.026)
Amortización de 18 de agosto de 2003	(9.011)	(721)	(9.732)
Amortización de 17 de noviembre de 2003	(9.686)	(775)	(10.461)
Saldo a 31 de diciembre de 2003	114.154	9.133	123.287

El interés medio de los bonos en el ejercicio 2003 ha ascendido al 2,78 % para la serie A y al 3,18 % para la serie B.

10. Otras deudas

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

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de titulización hipotecaria	374
Préstamo subordinado (Nota 8)	20
	394
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (Nota 1)	706
Comisión de administración (Nota 1)	3
Otros acreedores	12
	721
	1.115

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 fiscal todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos cuatro ejercicios.

Según se indica en la Nota 3-d, en el ejercicio 2003 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 muestra los cuadros de financiación del Fondo correspondientes a los ejercicios 2003 y 2002:

	Miles de Euros	
	2003	2002 (*)
ORÍGENES:		
Dotación para la amortización de gastos de establecimiento	-	117
Amortización de participaciones hipotecarias (Nota 4)	37.152	33.194
Otros créditos	291	302
Retiros de inmovilizaciones materiales (Nota 5)	94	-
Tesorería	-	1.500
Total orígenes	37.537	35.113
APLICACIONES:		
Adiciones de inmovilizaciones materiales (Nota 5)	112	82
Amortización de préstamo subordinado (Nota 8)	-	163
Amortización de bonos de titulación hipotecaria (Nota 9)	35.770	34.427
Otras deudas	352	441
Tesorería	1.303	-
Total aplicaciones	37.537	35.113

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

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 5
INFORME DE GESTIÓN

correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2003

1.- PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS (PH'S)

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	5.502	3.146
Saldo pendiente de amortizar PH's:	265.000.190,10 €	118.146.371,18 €
Importes unitarios préstamos vivos:	48.164,34 €	37.554,47 €
Tipo de interés:	5,10%	3,82%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	24,46%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	19,97%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	13,12%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	30.765,98 €	19.138,68 €	19.430,57 €
Deuda pendiente vencimiento:			118.111.822,10 €
Deuda total:	30.765,98 €	19.138,68 €	118.131.252,67 €

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 2003 (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	%
28/03/2004 - 30/06/2004	15,05	0,01	5	0,15
1/07/2004 - 31/12/2004	22,92	0,01	6	0,19
1/01/2005 - 30/06/2005	75,81	0,06	10	0,31
1/07/2005 - 31/12/2005	44,67	0,03	6	0,19
1/01/2006 - 30/06/2006	109,01	0,09	10	0,31
1/07/2006 - 31/12/2006	108,38	0,09	9	0,28
1/01/2007 - 30/06/2007	252,43	0,21	25	0,79
1/07/2007 - 31/12/2007	336,91	0,28	26	0,82
1/01/2008 - 30/06/2008	286,90	0,24	21	0,66
1/07/2008 - 31/12/2008	183,57	0,15	9	0,28
1/01/2009 - 30/06/2009	574,84	0,48	24	0,76
1/07/2009 - 31/12/2009	606,60	0,51	32	1,01
1/01/2010 - 30/06/2010	859,98	0,72	37	1,17
1/07/2010 - 31/12/2010	574,80	0,48	24	0,76
1/01/2011 - 30/06/2011	705,32	0,59	23	0,73
1/07/2011 - 31/12/2011	924,33	0,78	34	1,08
1/01/2012 - 30/06/2012	3.546,76	3,00	125	3,97
1/07/2012 - 31/12/2012	2.756,62	2,33	102	3,24
1/01/2013 - 30/06/2013	2.710,95	2,29	100	3,17
1/07/2013 - 31/12/2013	152,88	0,12	5	0,15
1/01/2014 - 30/06/2014	278,94	0,23	9	0,28
1/07/2014 - 31/12/2014	715,78	0,60	20	0,63
1/01/2015 - 30/06/2015	1.413,26	1,19	43	1,36
1/07/2015 - 31/12/2015	1.186,13	1,00	32	1,01
1/01/2016 - 30/06/2016	1.565,34	1,32	45	1,43
1/07/2016 - 31/12/2016	1.710,75	1,44	36	1,14
1/01/2017 - 30/06/2017	8.894,07	7,52	260	8,26
1/07/2017 - 31/12/2017	9.005,46	7,62	247	7,85
1/01/2018 - 30/06/2018	7.778,15	6,58	212	6,73
1/07/2018 - 31/12/2018	85,72	0,07	3	0,09
1/01/2019 - 30/06/2019	224,26	0,18	6	0,19
1/07/2019 - 31/12/2019	143,59	0,12	6	0,19
1/01/2020 - 30/06/2020	466,44	0,39	13	0,41
1/07/2020 - 31/12/2020	272,83	0,23	6	0,19
1/01/2021 - 30/06/2021	500,54	0,42	11	0,34
1/07/2021 - 31/12/2021	762,03	0,64	13	0,41
1/01/2022 - 30/06/2022	7.319,83	6,19	178	5,65
1/07/2022 - 31/12/2022	9.174,11	7,76	228	7,24
1/01/2023 - 30/06/2023	9.277,34	7,85	226	7,18
1/07/2023 - 31/12/2023	79,46	0,06	1	0,03
1/01/2024 - 30/06/2024	67,68	0,05	2	0,06
1/07/2024 - 31/12/2024	287,18	0,24	8	0,25
1/01/2025 - 30/06/2025	408,64	0,34	12	0,38
1/07/2025 - 31/12/2025	373,69	0,31	8	0,25
1/01/2026 - 30/06/2026	967,41	0,81	19	0,60
1/07/2026 - 31/12/2026	354,76	0,29	8	0,25
1/01/2027 - 30/06/2027	10.823,05	9,16	244	7,75
1/07/2027 - 31/12/2027	15.224,01	12,88	332	10,55
1/01/2028 - 30/05/2028	13.937,19	11,79	285	9,05
Totales:	118.146.371,18 €	100,00	3.146	100,00

Fecha vencimiento máxima: 30/05/2028
Fecha vencimiento mínima: 24/03/2004

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL

Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
2,75 - 2,99	36,71	0,03	1	0,03
3,00 - 3,49	8.730,37	7,38	209	6,64
3,50 - 3,99	60.056,76	50,83	1.545	49,10
4,00 - 4,49	45.612,08	38,60	1.262	40,11
4,50 - 4,99	3.042,40	2,57	105	3,33
5,00 - 5,49	600,83	0,50	20	0,63
5,50 - 5,99	0,13-	0,00	1	0,03
6,00 - 6,49	67,32	0,05	1	0,03
6,50 - 6,75	4,26-	0,00	2	0,06
Totales:	118.146.371,18 €	100,00	3.146	100,00

Tipo interés ponderado: 3,82%
 Tipo interés máximo: 6,75%
 Tipo interés mínimo: 2,75%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS

Intervalo (euros)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
193,00 - 2.999,99	25,23	0,02	46	1,46
3.000,00 - 5.999,99	134,11	0,11	31	0,98
6.000,00 - 8.999,99	428,97	0,36	56	1,78
9.000,00 - 11.999,99	746,27	0,63	71	2,25
12.000,00-14.999,99	1.216,06	1,02	90	2,86
15.000,00-17.999,99	2.147,98	1,81	129	4,1
18.000,00-20.999,99	2.845,74	2,4	145	4,6
21.000,00-23.999,99	3.627,59	3,07	161	5,11
24.000,00-26.999,99	5.466,68	4,62	214	6,8
27.000,00-29.999,99	6.546,33	5,54	230	7,31
30.000,00-32.999,99	7.073,82	5,98	225	7,15
33.000,00-35.999,99	6.855,27	5,8	199	6,32
36.000,00-38.999,99	8.979,11	7,6	239	7,59
39.000,00-41.999,99	7.327,70	6,2	181	5,75
39.000,00-41.999,99	7.888,64	6,67	182	5,78
45.000,00-47.999,99	7.336,50	6,2	158	5,02
48.000,00-50.999,99	6.368,31	5,39	129	4,1
51.000,00-53.999,99	5.177,99	4,38	99	3,14
54.000,00-56.999,99	5.267,08	4,45	95	3,01
57.000,00-59.999,99	4.925,37	4,16	84	2,67
60.000,00-196.991,59	27.761,62	23,49	382	12,14
Totales:	118.146.371,18 €	100,00	3.146	100,00

Saldo Vivo Máximo: 196.991,59 Euros
 Saldo Vivo Mínimo: 193,00 Euros
 Saldo Vivo Medio: 37.553,11 Euros



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

Su importe de la emisión asciende a doscientos sesenta y cinco millones (265.000.000) de Euros, se encuentra constituida por 2.650 Bonos, de cien mil (100.000) Euros de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (2.530 Bonos de importe total de 253.000.000 de Euros), y Serie B (120 Bonos e importe total de 12.000.000 de Euros).

Las cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 17 de febrero, 16 de mayo, 18 de agosto y 17 de noviembre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles, se detallan a continuación:

Pago de Fecha 17 de febrero

Principal:	
Saldo anterior:	159.057.595,60 €
Amortizaciones:	7.551.125,50 €
Saldo Actual:	151.506.470,10 €
% sobre Saldo Inicial:	57,17225%
Amortización devengada no pagada:	0,00 €

Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	1.297.112,01 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	115.918,80 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €

Pago de Fecha 16 de mayo

Principal:	
Saldo anterior	151.506.470,10 €
Amortizaciones:	8.026.834,10 €
Saldo Actual:	143.479.636,00 €
% sobre Saldo Inicial:	54,14326%
Amortización devengada no pagada:	0,00 €

Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	1.007.142,40 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	91.408,80 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €

Pago de Fecha 18 de agosto

Principal:	
Saldo anterior:	143.479.636,00 €
Amortizaciones:	9.731.826,40 €
Saldo Actual:	133.747.809,60 €
% sobre Saldo Inicial:	50,47087%
Amortización devengada no pagada:	0,00 €

Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	922.716,30 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	84.778,80 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €

Pago de Fecha 17 de noviembre

Principal:	
Saldo anterior	133.747.809,60 €
Amortizaciones:	10.461.102,60 €
Saldo Actual:	123.286.707,00 €
% sobre Saldo Inicial:	46,52329%
Amortización devengada no pagada:	0,00 €

Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	741.290,00 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	69.195,60 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 4,02 años, y de los Bonos de la Serie B de 4,09 años.



Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a EURIBOR a tres meses, más un margen del 0,23%, para los Bonos de la Serie A y del 0,625%, 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
15/11/02-17/02/03	3,4198%	3,4635%	3,8203%	3,8748%
17/02/03-16/05/03	2,9778%	3,0116%	3,3783%	3,4218%
16/05/03-18/08/03	2,6969%	2,7241%	3,0974%	3,1332%
16/08/03-17/11/03	2,4009%	2,4226%	2,8014%	2,8310%
17/11/03-16/02/04	2,4343%	2,4567%	2,8348%	2,8651%

3.- ESTADO DE FLUJOS DE CAJA

INFORME DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS

(CAJA)

Periodo: 1 de enero a 31 de diciembre de 2003

A.- ORIGEN:	48.277.557,98 €
Saldo a 1 de enero de 2003:	4.408.115,42 €
a) PRINCIPAL COBRADO	
1. AMORTIZACIÓN DE PH'S:	37.172.745,91 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE PH'S:	6.405.259,02 €
2. INTERESES DE REINVERSION:	280.312,08 €
c) INGRESOS EXTRAORDINARIOS:	126.706,00 €
d) ADJUDICADOS:	-115.580,45 €
B.- APLICACIÓN:	48.277.557,98 €
1. GASTOS CORRIENTES:	89.177,46 €
2. INTERESES B.T.H.'S SERIE A	3.968.260,71 €
3. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	361.302,00 €
4. AMORTIZACIÓN DE B.T.H.'S:	35.770.888,60 €
5. INTERÉS PRESTAMO SUBORDINADO:	195.493,22 €
6. AMORTIZACIÓN DEL PRESTAMO SUBORDINADO:	0,00 €
7. COMISIONES A FAVOR DE UCI:	2.181.331,30 €
8. REMANENTE DE TESORERIA:	5.711.104,69 €

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


1. SALDO INICIAL:	5.565.000,00 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	0,00 €
3. SALDO ACTUAL:	5.565.000,00 €

b) REMANENTE EN TESORERÍA:

5.711.104,69 €

TOTAL (a + b) 11.276.104,69 €

Las CUENTAS ANUALES anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2003 (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 17 (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 26 de marzo de 2004, 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. Marcelo Alejandro Castro


D. Ignacio Ortega Gavara


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