

Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 7

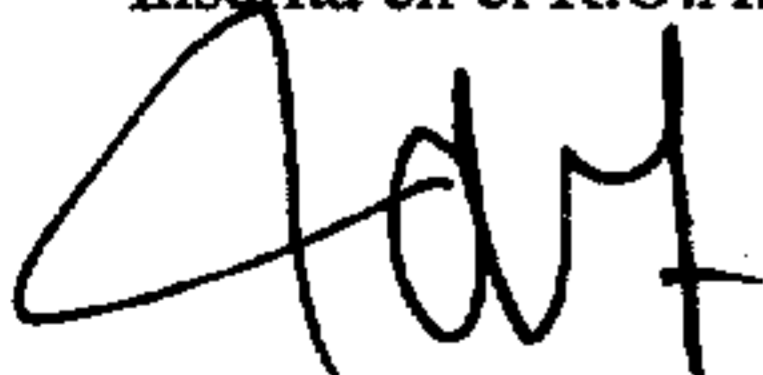
Cuentas Anuales
Correspondientes al Ejercicio Terminado
el 31 de Diciembre de 2002
e Informe de Gestión del Ejercicio 2002,
junto con el Informe de Auditoría

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 7, 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 de Activos, U.C.I. 7, 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 y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2002, las correspondientes al período comprendido entre el 25 de octubre de 2001 (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2001. 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 período comprendido entre el 25 de octubre y el 31 de diciembre de 2001, en el que expresamos una opinión favorable.
3. 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. 7 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.
4. 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 de Activos,
U.C.I. 7**

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

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, U.C.I. 7
BALANCES DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de Euros)

| | 2002 | 2001(*) | PASIVO | |
|---|----------------|----------------|---|----------------|
| ACTIVO | | | | |
| GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5) | 759 | 1.173 | PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 8) | 9.896 |
| INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: Derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios (Nota 4) | 374.247 | 442.566 | EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización (Nota 9) | 377.075 |
| | 374.247 | 442.566 | | 447.339 |
| OTROS CRÉDITOS (Nota 6) | 1.606 | 2.016 | HACIENDA PÚBLICA (Nota 12) | 5 |
| TESORERÍA (Nota 7) | 11.869 | 14.011 | OTRAS DEUDAS (Nota 10) | 1.504 |
| TOTAL ACTIVO | 388.480 | 459.766 | TOTAL PASIVO | 388.480 |
| | | | | 459.766 |

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

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

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, U.C.I. 7

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL

EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 26 DE OCTUBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 (NOTAS 1.2 Y 3)

(Miles de Euros)

| | Ejercicio 2002 | | Período comprendido entre el 25 de octubre y el 31 de diciembre de 2001(*) | | Ejercicio 2002 | Período comprendido entre el 25 de octubre y el 31 de diciembre de 2001(*) |
|---|----------------|--------------------|--|-------|----------------|--|
| | DEBE | HABER | DEBE | HABER | | |
| GASTOS FINANCIEROS: | | | | | | |
| Intereses de bonos de titulización | 15.349 | | 3.016 | | 21.274 | 4.511 |
| Intereses del préstamo subordinado (Nota 6) | 435 | | 92 | | 12 | 109 |
| | 15.784 | | 3.108 | | 22.103 | 4.620 |
| DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5) | 414 | | 72 | | | |
| GASTOS GENERALES (Nota 11) | 15 | | 4 | | | |
| COMISIONES DEVENGADAS | 5.890 | | 1.436 | | | |
| TOTAL DEBE | 22.103 | | 4.620 | | 22.103 | 4.620 |
| | | TOTAL HABER | | | | |

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

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



Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 7

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2002

1. Reseña del Fondo

El Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 7 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 25 de octubre de 2001, con el carácter de fondo cerrado, al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización y, en lo no contemplado en el mismo, por las reglas contenidas en la Ley 19/1992, de 7 de julio. La función del Fondo consiste en la adquisición de derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios, instrumentados en participaciones hipotecarias (en adelante, "los Derechos de Crédito") y en la emisión de dos series de bonos de titulización, por un importe total de 455 millones de euros (serie A, de 438,6 millones de euros y, serie B, de 16,4 millones de euros - véase Nota 9). El desembolso de los Derechos de Crédito, así como el de los bonos de titulización, se produjo el 30 de octubre de 2001, 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 0,030% del valor de los bonos de titulización pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos.

La gestión y administración de los Derechos de Crédito corresponden a la sociedad emisora de los mismos, Unión de Créditos Inmobiliarios, Establecimiento Financiero de Crédito, S.A. (en adelante, UCI). UCI no asume ninguna responsabilidad por el impago de los préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación trimestral (pagadera los días 17 de marzo, 17 de junio, 17 de septiembre y 17 de diciembre 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 Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 43/1995, de 27 de noviembre. Además, 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 los Derechos de Crédito.

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 los Derechos de Crédito con cuotas vencidas y no pagadas 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 linealmente en un período de tres años, a partir del 30 de octubre de 2001. El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2002 en concepto de amortización de los gastos de establecimiento ha ascendido a 414 miles de euros (véase Nota 5).

c) Vencimiento de deudores y acreedores

Como se indica en la Nota 9, con objeto de que los flujos de principal e intereses de los Derechos de Crédito 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 los Derechos de Crédito a la amortización de bonos.

Dada la posibilidad de amortización anticipada de los Derechos de Crédito por parte de los titulares de los préstamos en que tienen su origen, no es posible establecer un calendario de los bonos de titulización.

d) Impuesto sobre Sociedades

Dado que en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2002 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

4. Inmovilizaciones financieras

Los Derechos de Crédito que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió en virtud de la escritura de fecha 25 de octubre de 2001 integran Derechos de Crédito derivados de préstamos hipotecarios por un importe de 455.000.009,77 euros, instrumentados mediante participaciones hipotecarias suscritas por el Fondo, 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 de este epígrafe del balance de situación durante el ejercicio 2002 se muestra a continuación:



| | Miles de Euros |
|---|----------------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2001 | 442.566 |
| Amortización de principal de Derechos de Crédito cobrada | (10.975) |
| Amortización de principal de Derechos de Crédito vencida y no cobrada | (48) |
| Amortizaciones anticipadas | (57.296) |
| Saldo a 31 de diciembre de 2002 | 374.247 |

Las amortizaciones de principal de los Derechos de Crédito previstas para el ejercicio 2003 ascienden a 56.826 miles de euros, aproximadamente.

Los tipos de interés medios anuales devengados por los Derechos de Crédito durante el ejercicio 2002 ha sido del 5,21%.

El saldo de este epígrafe incluye principales vencidos superiores a un año de préstamos hipotecarios por importe de 47 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. Gastos de establecimiento

El movimiento que se ha producido en el saldo de este epígrafe del balance de situación durante el ejercicio 2002 se muestra a continuación:

| | Miles de Euros |
|--|----------------|
| Saldo a 1 de enero de 2002 | 1.173 |
| Amortizaciones | (414) |
| Saldo a 31 de diciembre de 2002 | 759 |

6. Otros créditos

La composición del saldo de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2002 es la siguiente:

| | Miles de Euros |
|--|----------------|
| Intereses devengados no vencidos de cuentas corrientes | 30 |
| Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias | 1.380 |
| Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias- | |
| Con antigüedad inferior a tres meses | 190 |
| Con antigüedad superior a tres meses | 19 |
| | 209 |
| Intereses vencidos- | |
| Con antigüedad superior a tres meses | (14) |
| | 1.605 |

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 11.869 miles de euros al 31 de diciembre de 2002.

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 dos meses. Este contrato queda supeditado a que la calificación de Banco Santander Central Hispano, S.A. no descienda de la categoría A-1 según la agencia calificadora S&P Ratings Services y P-1 según Moody's Investors Service Limited; según consta en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

La rentabilidad media de la cuenta de tesorería en el ejercicio 2002 ha sido del 3,35 % anual.

8. Préstamo subordinado

El saldo de este epígrafe del balance de situación corresponde a un préstamo subordinado concedido (al 50% cada uno en su posición acreedora) por Banco Santander Central Hispano, S.A. y Union de Crédit pour le Batiment, S.A. (participada al 99,93% por BNP Paribas) por importe inicial de 10.947.000 euros, destinado a:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulización.
2. Financiar parcialmente la adquisición de los Derechos de Crédito por el Fondo.
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 9.100.000 euros.

El tipo de interés nominal anual del préstamo subordinado es el tipo de interés que resulte de disminuir en un 1% el tipo de interés medio ponderado aplicable a la cartera de Derechos de Crédito durante el trimestre anterior a cada fecha de pago. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez

suficiente. A 31 de diciembre de 2002, del importe total devengado (435 miles de euros) se encontraban pendientes de pago 16 miles de euros (véase Nota 10).

Este préstamo se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo y los gastos de emisión de bonos así como la parte destinada a cubrir el desfase temporal existente entre el cobro de intereses de los Derechos de Crédito y el pago de intereses de los bonos, trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos). El resto del principal del préstamo 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. La parte del préstamo destinada a financiar parcialmente la suscripción de las participaciones hipotecarias se amortizará en la fecha de vencimiento final de dichas participaciones (5 de septiembre de 2030), ó, en su caso, en la fecha de amortización anticipada de los mismos.

En el ejercicio 2002, el Fondo ha amortizado 415 miles de euros de este préstamo.

9. Bonos de titulación

El saldo de este epígrafe del balance de situación recoge la emisión de bonos de titulación realizada el 25 de octubre de 2001, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 4.386 bonos de 100.000 euros cada uno (438.600.000 euros) y, serie B, constituida por 164 bonos de 100.000 euros cada uno (16.400.000 euros). 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 (17 de marzo, 17 de junio, 17 de septiembre y 17 de diciembre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,250% en la serie A y del 0,700% en la serie B al tipo Euribor a tres meses.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 17 de marzo del 2033. 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 saldo nominal pendiente de los Derechos de Crédito sea inferior al 10% del saldo inicial;
2. En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra o su autorización fuera revocada y no designase 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 los Derechos de Crédito titulizados 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 7 % 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 8,8%, 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 7%.
3. En el momento en el cual el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B alcance la cifra de 3.412.000 euros, equivalente al 0,75% del importe de la emisión total de los bonos, 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 los Derechos de Crédito 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 6,5% del saldo vivo de dichos Derechos de Crédito 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 en el ejercicio 2002 es el siguiente:

| | Miles de Euros | | |
|---|----------------|---------------|----------------|
| | Serie A | Serie B | Total |
| Saldo al 1 de enero de 2002 | 430.939 | 16.400 | 447.339 |
| Amortización del 17 de marzo de 2002 | (18.442) | - | (18.442) |
| Amortización del 17 de junio de 2002 | (18.210) | - | (18.210) |
| Amortización del 17 de septiembre de 2002 | (17.282) | - | (17.282) |
| Amortización de 17 de diciembre de 2002 | (16.330) | - | (16.330) |
| Saldo a 31 de diciembre de 2002 | 360.675 | 16.400 | 377.075 |

La rentabilidad media de los bonos en el ejercicio 2002 ha ascendido al 3,66% para la serie A y al 4,12% 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 | 504 |
| Préstamo subordinado (Nota 8) | 16 |
| | 520 |
| Cuentas a pagar: | |
| Comisión variable (Nota 1) | 964 |
| Comisión de administración (Nota 1) | 5 |
| Otros acreedores | 15 |
| | 984 |
| | 1.504 |

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 desde la fecha de su constitución.

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 titulación (véase Nota 9) satisfechos en el último mes.

Según se indica en la Nota 3-d, 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. Cuadro de financiación

A continuación se muestra el cuadro de financiación del Fondo correspondiente al ejercicio 2002:

| | Miles de Euros |
|--|----------------|
| ORÍGENES: | |
| Dotación para la amortización de gastos de constitución (Nota 5) | 414 |
| Amortización de participaciones hipotecarias (Nota 4) | 68.319 |
| Otros créditos | 411 |
| Tesorería | 2.142 |
| Total orígenes | 71.286 |
| APLICACIONES: | |
| Amortización de préstamos subordinados (Nota 8) | 415 |
| Amortización de bonos de titulación hipotecaria (Nota 9) | 70.264 |
| Hacienda Pública y otras deudas | 607 |
| Total aplicaciones | 71.286 |

Fondo de Titulación de Activos, U.C.I. 7

INFORME DE GESTIÓN
 correspondiente al ejercicio anual terminado
 el 31 de diciembre de 2002

1.- DERECHOS DE CREDITO

| PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS | A LA EMISIÓN | SITUACIÓN ACTUAL |
|-------------------------------------|---------------------|-------------------------|
| Número de préstamos: | 7.938 | 7.080 |
| Saldo pendiente de amortizar: | 455.000.009,77 € | 374.290.651,71 € |
| Importes unitarios préstamos vivos: | 57.319,23 € | 52.865,91 € |
| Tipo de interés: | 6,12 % | 4,95% |

| TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA | SITUACIÓN ACTUAL |
|---|-------------------------|
| Tasa mensual actual anualizada: | 16,47% |
| Tasa últimos 12 meses anualizada: | 13,63% |
| Tasa anualizada desde constitución del Fondo: | 12,99% |

| MOROSIDAD ACTUAL | Hasta 1 mes | De 1 a 6 meses | Mayor de 6 meses |
|--|--------------------|-----------------------|-------------------------|
| Deuda vencida (principal + intereses): | 121.295,54 € | 79.843,39 € | 7.882,67 € |
| Deuda pendiente vencimiento: | | | 374.246.951,88 € |
| Deuda total: | 121.295,54 € | 79.843,39 € | 374.254.834,52 € |

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 | % |
| 1/01/2000- 31/12/2001 | 141.674,58 | 37,85 | 2.427 | 34,27 |
| 1/01/2002- 30/06/2002 | 2,01 | 0,00 | 1 | 0,01 |
| 1/07/2002- 31/12/2002 | 7,58 | 0,00 | 6 | 0,08 |
| 1/01/2003- 30/06/2003 | 36,25 | 0,00 | 9 | 0,12 |
| 1/07/2003- 31/12/2003 | 20,63 | 0,00 | 6 | 0,08 |
| 1/01/2004- 30/06/2004 | 77,07 | 0,02 | 9 | 0,12 |
| 1/07/2004- 31/12/2004 | 117,20 | 0,03 | 11 | 0,15 |
| 1/01/2005- 30/06/2005 | 208,91 | 0,05 | 13 | 0,18 |
| 1/07/2005- 31/12/2005 | 259,19 | 0,06 | 18 | 0,25 |
| 1/01/2006- 30/06/2006 | 253,91 | 0,06 | 16 | 0,22 |
| 1/07/2006- 31/12/2006 | 408,70 | 0,10 | 25 | 0,35 |
| 1/01/2007- 30/06/2007 | 451,73 | 0,12 | 24 | 0,33 |
| 1/07/2007- 31/12/2007 | 540,11 | 0,14 | 26 | 0,36 |
| 1/01/2008- 30/06/2008 | 1.208,55 | 0,32 | 45 | 0,63 |
| 1/07/2008- 31/12/2008 | 816,63 | 0,21 | 30 | 0,42 |
| 1/01/2009- 30/06/2009 | 972,92 | 0,25 | 40 | 0,56 |
| 1/07/2009- 31/12/2009 | 1.702,21 | 0,45 | 56 | 0,79 |
| 1/01/2010- 30/06/2010 | 945,40 | 0,25 | 22 | 0,31 |
| 1/07/2010- 31/12/2010 | 1.038,47 | 0,27 | 29 | 0,40 |
| 1/01/2011- 30/06/2011 | 924,20 | 0,24 | 27 | 0,38 |
| 1/07/2011- 31/12/2011 | 2.060,28 | 0,55 | 53 | 0,74 |
| 1/01/2012- 30/06/2012 | 1.578,09 | 0,42 | 42 | 0,59 |
| 1/07/2012- 31/12/2012 | 1.597,38 | 0,42 | 43 | 0,60 |
| 1/01/2013- 30/06/2013 | 1.794,05 | 0,47 | 42 | 0,59 |
| 1/07/2013- 31/12/2013 | 1.216,22 | 0,32 | 32 | 0,45 |
| 1/01/2014- 30/06/2014 | 1.701,28 | 0,45 | 41 | 0,57 |
| 1/07/2014- 31/12/2014 | 4.747,29 | 1,26 | 125 | 1,76 |
| 1/01/2015- 30/06/2015 | 2.730,28 | 0,72 | 63 | 0,88 |
| 1/07/2015- 31/12/2015 | 2.270,23 | 0,60 | 60 | 0,84 |
| 1/01/2016- 30/06/2016 | 5.627,98 | 1,50 | 125 | 1,76 |
| 1/07/2016- 31/12/2016 | 5.128,49 | 1,37 | 114 | 1,61 |
| 1/01/2017- 30/06/2017 | 2.743,48 | 0,73 | 66 | 0,93 |
| 1/07/2017- 31/12/2017 | 2.603,17 | 0,69 | 55 | 0,77 |
| 1/01/2018- 30/06/2018 | 2.149,94 | 0,57 | 46 | 0,64 |
| 1/07/2018- 31/12/2018 | 2.618,98 | 0,69 | 44 | 0,62 |
| 1/01/2019- 30/06/2019 | 5.702,70 | 1,52 | 123 | 1,73 |
| 1/07/2019- 31/12/2019 | 11.144,94 | 2,97 | 230 | 3,24 |
| 1/01/2020- 30/06/2020 | 1.432,69 | 0,38 | 31 | 0,43 |
| 1/07/2020- 31/12/2020 | 1.416,72 | 0,37 | 28 | 0,39 |
| 1/01/2021- 30/06/2021 | 3.653,22 | 0,97 | 73 | 1,03 |
| 1/07/2021- 31/12/2021 | 4.838,62 | 1,29 | 96 | 1,35 |
| 1/01/2022- 30/06/2022 | 4.876,23 | 1,30 | 90 | 1,27 |
| 1/07/2022- 31/12/2022 | 3.791,86 | 1,01 | 72 | 1,01 |
| 1/01/2023- 30/06/2023 | 3.134,64 | 0,83 | 47 | 0,66 |
| 1/07/2023- 31/12/2023 | 4.599,33 | 1,22 | 76 | 1,07 |
| 1/01/2024- 30/06/2024 | 12.248,95 | 3,27 | 228 | 3,22 |
| 1/07/2024- 31/12/2024 | 14.756,50 | 3,94 | 286 | 4,03 |
| 1/01/2025- 30/06/2025 | 2.419,96 | 0,64 | 49 | 0,69 |
| 1/07/2025- 31/12/2025 | 1.685,57 | 0,45 | 37 | 0,52 |
| 1/01/2026- 30/06/2026 | 2.836,62 | 0,75 | 59 | 0,83 |
| 1/07/2026- 31/12/2026 | 5.199,39 | 1,38 | 98 | 1,38 |
| 1/01/2027- 30/06/2027 | 6.669,57 | 1,78 | 127 | 1,79 |
| 1/07/2027- 31/12/2027 | 8.544,45 | 2,28 | 153 | 2,16 |
| 1/01/2028- 30/06/2028 | 9.394,29 | 2,50 | 176 | 2,48 |
| 1/07/2028- 31/12/2028 | 7.926,70 | 2,11 | 151 | 2,13 |
| 1/01/2029- 30/06/2029 | 22.623,40 | 6,04 | 397 | 5,60 |
| 1/07/2029- 31/11/2029 | 43.162,59 | 11,53 | 662 | 9,35 |
| Totales: | 374.290.651,71 | 100,00 | 7.080 | 100,00 |

Fecha vencimiento máxima:

31/11/2029

Fecha vencimiento mínima:

1/01/2000

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL

| Intervalo (%) | Saldos vivos | | Préstamos | |
|------------------|-----------------------|---------------|--------------|---------------|
| | (miles de euros) | % | nº | % |
| 3,25 - 3,99 | 484,48 | 0,12 | 8 | 0,11 |
| 4,00 - 4,49 | 23.941,64 | 6,39 | 418 | 5,90 |
| 4,50 - 4,99 | 139.320,55 | 37,22 | 2.610 | 36,86 |
| 5,00 - 5,49 | 161.247,44 | 43,08 | 3.014 | 42,57 |
| 5,50 - 5,99 | 45.418,16 | 12,13 | 931 | 13,14 |
| 6,00 - 6,49 | 3.841,82 | 1,02 | 96 | 1,35 |
| 6,50 - 6,75 | 36,52 | 0,00 | 3 | 0,04 |
| Totales: | 374.290.651,71 | 100,00 | 7.080 | 100,00 |

Tipo interés ponderado: 4,95%
Tipo interés máximo: 6,75%
Tipo interés mínimo: 3,25%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS

| Intervalo (euros) | Saldos vivos | | Préstamos | |
|-------------------------|-----------------------|---------------|--------------|---------------|
| | (miles de euros) | % | nº | % |
| 798,75 - 15.025,29 | 1.729,26 | 0,46 | 395 | 5,57 |
| 15.025,30 - 30.050,59 | 20.695,40 | 5,52 | 861 | 12,16 |
| 30.050,60 - 45.075,89 | 68.038,68 | 18,17 | 1.779 | 25,12 |
| 45.075,90 - 60.101,19 | 86.212,00 | 23,03 | 1.667 | 23,54 |
| 60.101,20 - 75.126,49 | 73.020,55 | 19,50 | 1.085 | 15,32 |
| 75.126,50 - 90.151,79 | 51.121,94 | 13,65 | 622 | 8,78 |
| 90.151,80 - 105.177,09 | 30.061,83 | 8,03 | 311 | 4,39 |
| 105.177,10 - 120.202,39 | 22.062,82 | 5,89 | 197 | 2,78 |
| 120.202,40 - 135.227,69 | 13.760,54 | 3,67 | 109 | 1,53 |
| 135.227,70 - 148.148,46 | 7.587,59 | 2,02 | 54 | 0,76 |
| Totales: | 374.290.651,71 | 100,00 | 7.080 | 100,00 |

Saldo Vivo Máximo: 148.148,46 Euros
Saldo Vivo Mínimo: 798,75 Euros
Saldo Vivo Medio: 52.865,91 Euros

2.- BONOS DE TITULIZACION

El importe total de la emisión asciende a cuatrocientos cincuenta y cinco millones (455.000.000) de Euros, se encuentra constituida por cuatro mil quinientos cincuenta (4.550) Bonos, de cien mil (100.000) Euros de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (constituida por cuatro mil trescientos ochenta y seis (4.386) Bonos, e importe nominal de cuatrocientos treinta y ocho millones seiscientos mil (438.600.000) Euros), y Serie B (constituida por ciento sesenta y cuatro (164) Bonos, e importe nominal de dieciséis millones cuatrocientos mil (16.400.000) Euros).

Las cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 18 de marzo, 17 de junio, 17 de septiembre y 17 de diciembre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles, se detallan a continuación:

Pago de Fecha 18 de marzo

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Principal: | |
| Saldo anterior: | 447.339.236,96 € |
| Amortizaciones: | 18.441.858,06 € |
| Saldo Actual: | 428.897.378,90 € |
| % sobre Saldo Inicial: | 94,2632 % |
| Amortización devengada no pagada: | 0,00 € |
| Intereses: | |
| Intereses pagados BTA's Serie A: | 3.912.838,32 € |
| Intereses pagados BTA's Serie B: | 167.563,72 € |
| Intereses devengados no pagados: | 0,00 € |

Pago de Fecha 17 de junio

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Principal: | |
| Saldo anterior | 428.897.378,90 € |
| Amortizaciones: | 18.210.496,56 € |
| Saldo Actual: | 410.686.882,34 € |
| % sobre Saldo Inicial: | 90,2609 % |
| Amortización devengada no pagada: | 0,00 € |
| Intereses: | |
| Intereses pagados BTA's Serie A: | 3.783.977,64 € |
| Intereses pagados BTA's Serie B: | 169.097,12 € |
| Intereses devengados no pagados: | 0,00 € |

Pago de Fecha 17 de septiembre

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Principal: | |
| Saldo anterior: | 410.686.882,34 € |
| Amortizaciones: | 17.281.585,62 € |
| Saldo Actual: | 393.405.296,72 € |
| % sobre Saldo Inicial: | 86,4627 % |
| Amortización devengada no pagada: | 0,00 € |
| Intereses: | |
| Intereses pagados BTA's Serie A: | 3.748.363,32 € |
| Intereses pagados BTA's Serie B: | 174.769,88 € |
| Intereses devengados no pagados: | 0,00 € |

Pago de Fecha 17 de diciembre

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Principal: | |
| Saldo anterior | 393.405.296,72 € |
| Amortizaciones: | 16.330.218,36 € |
| Saldo Actual: | 377.075.078,36 € |
| % sobre Saldo Inicial: | 82,8736 % |
| Amortización devengada no pagada: | 0,00 € |
| Intereses: | |
| Intereses pagados BTA's Serie A: | 3.394.544,70 € |
| Intereses pagados BTA's Serie B: | 166.318,96 € |
| Intereses devengados no pagados: | 0,00 € |

De acuerdo con el orden de prioridad de pagos del Fondo, no se ha destinado importe alguno durante el ejercicio 2002 a la amortización de los Bonos de la Serie B, permaneciendo el saldo de estos Bonos en su importe inicial, 16.400.000 Euros.

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 4,89 años y de los Bonos de la Serie B de 7,17 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 0,250% para los Bonos de la Serie A y del 0,700% para los Bonos de la Serie B, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Siendo de aplicación durante el ejercicio 2001 los siguientes tipos de interés:

| PERIODOS | BONOS SERIE A | | BONOS SERIE B | |
|-------------------|-----------------|---------|-----------------|---------|
| | INTERÉS NOMINAL | TAE | INTERÉS NOMINAL | TAE |
| 17/12/01-18/03/02 | 3,5920% | 3,6405% | 4,0420% | 4,1034% |
| 18/03/02-17/06/02 | 3,6290% | 3,6785% | 4,0790% | 4,1416% |
| 17/06/02-17/09/02 | 3,7200% | 3,7718% | 4,1700% | 4,2352% |
| 17/09/02-17/12/02 | 3,5620% | 3,6097% | 4,0120% | 4,0725% |
| 17/12/02-17/03/03 | 3,1890% | 3,2273% | 3,6390% | 3,6890% |

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

Periodo: 25 de octubre (fecha de constitución) a 31 de diciembre de 2002

| | |
|--|------------------------|
| A.- ORIGEN: | 95.701.095,97 € |
| Saldo a 01.01.2002 | 4.868.910,92 € |
| a) PRINCIPAL COBRADO: | |
| 1. AMORTIZACIÓN DE PH'S: | 68.271.319,33 € |
| b) INTERESES COBRADOS: | |
| 1. INTERESES DE PH'S: | 21.838.972,39 € |
| 2. INTERESES DE REINVERSION: | 721.893,33 € |
| B.- APLICACIÓN: | 95.701.095,97 € |
| 1. GASTOS CORRIENTES: | 195.754,03 € |
| 2. INTERESES B.T.H.'S SERIE A | 14.839.723,98 € |
| 3. INTERESES DE BTH'S SERIE B: | 677.749,68 € |
| 4. AMORTIZACIÓN DE B.T.H.'S: | 70.264.158,60 € |
| 5. INTERESES PRESTAMO SUBORDINADO: | 439.196,22 € |
| 6. AMORTIZACIÓN DE LOS PRESTAMOS SUBORDINADOS: | 414.564,14 € |
| 7. COMISIONES A FAVOR DE UCI: | 6.105.490,15 € |
| 8. REMANENTE DE TESORERIA: | 2.764.459,17 € |

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

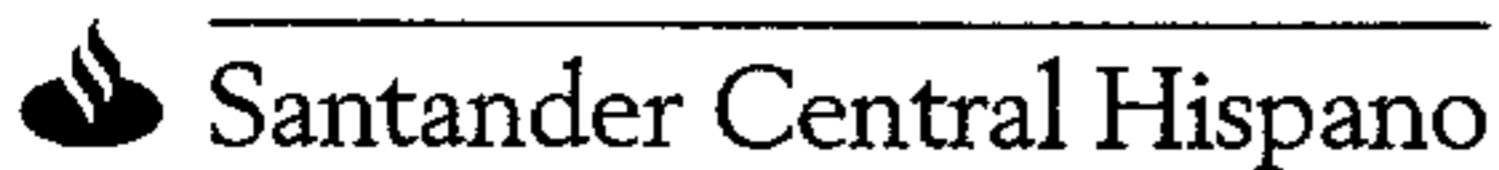
| | |
|---------------------------|----------------|
| 1. SALDO INICIAL: | 9.100.000,00 € |
| 2. RETENCIÓN DEL PERIODO: | 0,00 € |
| 3. SALDO ACTUAL: | 9.100.000,00 € |

b) REMANENTE EN TESORERIA: 2.764.459,1 €

c) RETENCIÓN IRS: 4.563,63 €

TOTAL (a + b + c) 11.869.022,80 €

TITULIZACIÓN



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 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 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 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-Mansueta Flores