

**Fondo de Titulización
Hipotecaria, Hipotebansa X**

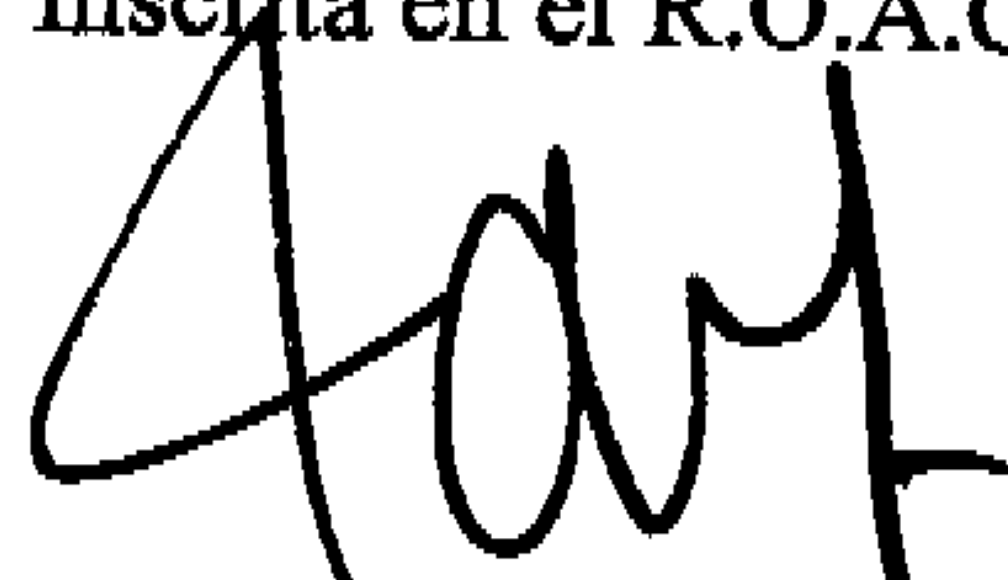
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
Correspondientes al Período Comprendido
entre el 4 de Marzo de 2002 (Fecha de
Constitución del Fondo)
y el 31 de Diciembre de 2002,
junto con el Informe de Auditoría

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de Fondo de Titulización de Activos, Hipotebansa X, 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, Hipotebansa X, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2002 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al periodo comprendido entre el 4 de marzo de 2002 (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2002, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de su Sociedad Gestora. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan en todos los aspectos significativos la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fondo de Titulización de Activos, Hipotebansa X, al 31 de diciembre de 2002 y de los resultados de sus operaciones durante el periodo comprendido entre el 4 de marzo y el 31 de diciembre de 2002 y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados.
3. El informe de gestión adjunto 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 correspondientes al periodo comprendido entre el 4 de marzo y el 31 de diciembre de 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,
Hipotecaria X**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
Correspondientes al período comprendido
entre el 4 de marzo de 2002
(Fecha de Constitución del Fondo)
y el 31 de diciembre de 2002

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, HIPOTEBANSA X

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

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	877	PRÉSTAMOS SUBORDINADOS (Nota 8)	14.399
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS :		EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES:	
Derechos de Crédito derivados de Préstamos Hipotecarios (Nota 4)	814.179	Bonos de titulación (Nota 9)	822.023
	814.179		822.023
OTROS CRÉDITOS (Nota 6)	2.807	HACIENDA PÚBLICA (Nota 13)	142
		OTRAS DEUDAS (Nota 10)	2.046
TESORERÍA (Nota 7)	20.747		
TOTAL ACTIVO	838.610	TOTAL PASIVO	838.610

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



TITULIZACIÓN

Santander Central Hispano

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, HIPOTEBANSA X

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

**CORRESPONDIENTE AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 4 DE MARZO DE 2002
(FECHA DE CONSTITUCIÓN DEL FONDO) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 (NOTAS 1, 2 Y 3)**

DEBE	Miles de Euros	HABER	Miles de Euros
GASTOS FINANCIEROS:		INGRESOS FINANCIEROS:	
Intereses de bonos de titulización	26.311	Intereses de inmobilizaciones financieras	35.158
Intereses de préstamos subordinados (Nota 8)	593	Intereses de demora	29
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 11)	6.790	Ingresos financieros	1.382
	33.694	Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 11)	-
			36.569
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	330		
GASTOS GENERALES (Nota 12)	4		
COMISIONES DEVENGADAS	2.541	TOTAL HABER	36.569
TOTAL DEBE	36.569		

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias

Fondo de Titulización de Activos, Hipotebansa X

Memoria
correspondiente al período comprendido
entre el 4 de marzo de 2002 (fecha de constitución del Fondo)
y el 31 de diciembre de 2002

1. Reseña del Fondo

El Fondo de Titulización de Activos, Hipotebansa X (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 4 de marzo de 2002, con 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 917.000.000 euros (serie A, de 898.700.000 euros y, serie B, de 18.300.000 euros – véase Nota 9). El desembolso de los Derechos de Crédito, así como el de los bonos de titulización, se produjo el 7 de marzo de 2002, 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% anual 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, Banco Santander Central Hispano, S.A. Banco Santander Central Hispano, S.A. no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación de 6.000 euros a recibir en cada fecha de pago de intereses de los bonos y una cantidad variable, que se devengará trimestralmente en cada fecha de pago, igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo para cada periodo.

La entidad depositaria de los Derechos de Crédito es Banco Santander Central Hispano, S.A.

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 período comprendido entre el 4 de marzo y el 31 de diciembre de 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 7 de marzo de 2002. El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al período comprendido entre el 7 de marzo y el 31 de diciembre de 2002 en concepto de amortización de los gastos de establecimiento ha ascendido a 330 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 período comprendido entre el 4 de marzo y 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 4 de marzo de 2002, integran derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios por un importe de 917.000.066 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 se muestra a continuación:



	Miles de Euros
Saldo al 4 de marzo de 2002	917.000
Amortización de principal de Derechos de Crédito cobrada	(100.111)
Amortización de principal de Derechos de Crédito vencida y no cobrada	(183)
Amortizaciones anticipadas	(2.527)
Saldo a 31 de diciembre de 2002	814.179

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2003 ascienden a 113.979 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por los Derechos de Crédito durante el período comprendido entre el 4 de marzo y el 31 de diciembre de 2002 ha sido del 4,76%.

El saldo de este epígrafe incluye principales vencidos superiores a un año de préstamos hipotecarios y principales de préstamos en situación contenciosa por importe de 509 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 período comprendido entre el 4 de marzo y el 31 de diciembre de 2002 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Adiciones	1.207 (*)
Amortizaciones	(330)
Saldo a 31 de diciembre de 2002	877

(*) Incluyen, 12 miles de euros correspondientes a honorarios facturados por los auditores por servicios prestados.

6. Otros créditos

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

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	63
Intereses devengados no vencidos de Derechos de Crédito	2.382
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado los Derechos de Crédito—	
Con antigüedad inferior a tres meses	358
Con antigüedad superior a tres meses	8
	366
Intereses vencidos:	
Con antigüedad superior a tres meses	(4)
	2.807

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 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 tendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un 0,60% el tipo de interés medio ponderado aplicable a la cartera de Derechos de Crédito durante el trimestre inmediatamente anterior a cada fecha de pago. Este contrato queda supeditado a que la calificación de la deuda a corto plazo del banco no descienda en ningún momento de A-1 y P-1 según escalas de S&P Ratings Group y Moody's Investors Services Limited respectivamente; 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 período comprendido entre el 4 de marzo y el 31 de diciembre de 2002 ha sido del 4,55 % anual.

8. Préstamo subordinado

El saldo de este epígrafe del balance de situación corresponde a dos préstamos subordinados contratados con Banco Santander Central Hispano, S.A. por importes de 14.046.958 euros (préstamo subordinado A) y 2.324.407 euros (préstamo subordinado B).

El préstamo subordinado A está 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.
3. Dotar dos fondos de reserva (los "Fondos de Reserva"), que se aplicarán en cada fecha de pago al cumplimiento de todas las obligaciones de pago o de retención del Fondo. Los importes iniciales de los Fondos de Reserva, Principal y Secundario, fueron de 9.170.000 y 3.668.000 euros, respectivamente.

El préstamo subordinado B está destinado a cubrir el desfase temporal existente entre el cobro de intereses de los Derechos de Crédito y el pago de intereses de los bonos.

Estos préstamos devengan un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un 0,60% el tipo de interés medio ponderado aplicable a la cartera de Derechos de Crédito durante el trimestre inmediatamente 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, de los importes totales devengados de los préstamos subordinados A y B (512 y 81 miles de euros, respectivamente) se encontraban pendientes de pago un total de 23 miles de euros (véase Nota 10).

El préstamo subordinado A se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos, trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos); la parte del préstamo destinada a financiar parcialmente la suscripción de los Derechos de Crédito, se amortizará en la fecha de vencimiento final de dichos Derechos de Crédito (18 de marzo de 2034), o en su caso, en la fecha de amortización anticipada de los mismos y, el resto, se amortizará en cada fecha de pago de los bonos en una cuantía igual a la diferencia existente entre los importes del saldo requerido en la fecha de vencimiento anterior y del saldo requerido a la fecha de vencimiento en curso de la suma de los Fondos de Reserva Principal y Secundario. El préstamo subordinado B se amortiza en cada fecha de pago en una cuantía igual a 178.800,54 euros, durante los tres primeros años (esto es, hasta el 18 de junio de 2005) y siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente.

En el periodo transcurrido entre el 4 de marzo y el 31 de diciembre de 2002, el Fondo ha amortizado 1.436 y 536 miles de euros, respectivamente, de cada uno de los préstamos subordinados.

9. Bonos de titulación

El saldo de este epígrafe del balance de situación recoge la emisión de bonos de titulación realizada el 7 de marzo de 2002, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 8.987 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, y, serie B, constituida por 183 bonos de 100.000 euros de valor nominal 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 (18 de marzo, 18 de junio, 18 de septiembre y 18 de diciembre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,21% en la serie A y del 0,55% en la serie B al tipo Euribor a tres meses.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 18 de marzo de 2034. 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. 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 liquidación, suspensión de pagos o quiebra o su autorización fuera revocada y el depositario de los Derechos de Crédito 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 los Derechos de Crédito coincidan con aquéllos de los bonos emitidos por el Fondo, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles para 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 los bonos de la serie A, los fondos disponibles para amortización serán utilizados en su totalidad para la amortización de los bonos de la serie A.
2. En la fecha de pago en la que la relación anterior sea igual o mayor al 7%, los fondos disponibles para amortización se aplicarán a la amortización de ambas series A y B, proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que dicha relación entre los saldos pendientes de pago de los bonos de las series B y A se mantenga en el 7%.



- En el momento en el cual el saldo pendiente de los bonos de la serie B alcance la cifra de 6.877.500 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.
- 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, 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:

- Que el importe a que ascienda 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 7% de 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.
- 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 inicial	898.700	18.300	917.000
Amortización de 18 de junio de 2002	(36.107)	-	(36.107)
Amortización de 18 de septiembre de 2002	(29.834)	-	(29.834)
Amortización de 18 de diciembre de 2002	(29.036)	-	(29.036)
Saldo a 31 de diciembre de 2002	803.723	18.300	822.023

La rentabilidad media de los bonos en el período comprendido entre el 4 de marzo y el 31 de diciembre de 2002 ha ascendido al 3,57% para la serie A y al 3,91% para la serie B.

Las entidades aseguradoras del tramo nacional de la emisión han sido Banco Santander Central Hispano, S.A y Caja de Ahorros de Castilla La Mancha y, las del tramo internacional, Banco Santander Central Hispano S.A. y Morgan Stanley & Co. Intl. Ltd. Dichas entidades han percibido una comisión de aseguramiento del 0,056% y del 0,70%, para las series A y B, respectivamente, sobre el valor nominal de los bonos, 631.372 euros, que se recoge, neta de su amortización acumulada, en el epígrafe "Gastos de Establecimiento" del balance de situación. Adicionalmente, la Sociedad Gestora devengó una comisión de estructuración de 150.000 euros que fueron registrados, netos de su amortización acumulada, en el mismo epígrafe del balance de situación (véanse Notas 3-b y 5).

10. Otras deudas

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



	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de titulización	1.010
Permuta financiera de intereses (Nota 11)	320
Préstamos subordinados (Nota 8)	23
	1.353
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (Nota 1)	612
Comisión de administración (Nota 1)	10
Otros acreedores	71
	693
	2.046

Dentro del epígrafe "Otros acreedores" se incluyen 67 miles de euros correspondientes a cuentas por pagar de gastos de emisión del Fondo.

11. Permuta financiera de intereses (swap de intereses)

El Fondo ha formalizado dos contratos de permuta financiera de intereses (swap de intereses) A y B, uno para cada serie de bonos, con Banco Santander Central Hispano, S.A., en virtud de los cuales, dicho banco paga al Fondo un tipo de interés equivalente al de los bonos de titulización y el Fondo paga al banco un interés anual variable trimestralmente igual al medio ponderado de los Derechos de Crédito, menos un margen del 0,60% (véase Nota 4). El principal sobre el que giran estos contratos está fijado en el saldo de los bonos de titulización de cada una de las series. El resultado neto de estos contratos durante el período comprendido entre el 4 de marzo y el 31 de diciembre de 2002 ha sido un gasto para el Fondo de 6.790 miles de euros. A 31 de diciembre de 2002, de este importe se encontraban pendientes de pago 320 miles de euros (véase Nota 10).

12. 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.

13. 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 titulización (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.

**Fondo de Titulización de Activos,
 Hipotebansa X**

INFORME DE GESTIÓN

correspondiente al ejercicio anual terminado
 el 31 de diciembre de 2002

1.- PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS (PH'S)

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	14.276	13.208
Saldo pendiente de amortizar PH's:	917.000.066,00 €	814.632.012,17 €
Importes unitarios préstamos vivos:	64.233,68 €	61.677,17 €
Tipo de interés:	5,57%	4,74%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	10,01%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	10,03%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	10,05%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	308.300,45 €	85.881,88 €	0,00 €
Deuda pendiente vencimiento:			814.440.617,74 €
Deuda total:	308.300,45 €	85.881,88 €	814.440.617,74 €

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	%
1/01/2003 - 30/06/2003	38,80	0,00	19	0,14
1/07/2003 - 31/12/2003	115,75	0,01	19	0,14
1/01/2004 - 30/06/2004	199,93	0,02	27	0,20
1/07/2004 - 31/12/2004	451,65	0,05	34	0,25
1/01/2005 - 30/06/2005	802,51	0,09	47	0,35
1/07/2005 - 31/12/2005	686,82	0,08	50	0,37
1/01/2006 - 30/06/2006	1.015,11	0,12	60	0,45
1/07/2006 - 31/12/2006	1.656,87	0,20	72	0,54
1/01/2007 - 30/06/2007	1.500,35	0,18	63	0,47
1/07/2007 - 31/12/2007	2.873,70	0,35	108	0,81
1/01/2008 - 30/06/2008	2.695,12	0,33	108	0,81
1/07/2008 - 31/12/2008	3.712,18	0,45	123	0,93
1/01/2009 - 30/06/2009	6.255,92	0,76	206	1,55
1/07/2009 - 31/12/2009	10.383,57	1,27	268	2,02
1/01/2010 - 30/06/2010	12.812,35	1,57	335	2,53
1/07/2010 - 31/12/2010	9.914,44	1,21	245	1,85
1/01/2011 - 30/06/2011	4.529,00	0,55	136	1,02
1/07/2011 - 31/12/2011	8.679,24	1,06	204	1,54
1/01/2012 - 30/06/2012	9.134,38	1,12	202	1,52
1/07/2012 - 31/12/2012	10.927,51	1,34	216	1,63
1/01/2013 - 30/06/2013	9.115,50	1,11	211	1,59
1/07/2013 - 31/12/2013	10.061,58	1,23	211	1,59
1/01/2014 - 30/06/2014	17.939,13	2,20	381	2,88
1/07/2014 - 31/12/2014	34.677,41	4,25	675	5,11
1/01/2015 - 30/06/2015	34.491,59	4,23	666	5,04
1/07/2015 - 31/12/2015	20.104,29	2,46	365	2,76
1/01/2016 - 30/06/2016	6.478,56	0,79	105	0,79
1/07/2016 - 31/12/2016	4.100,65	0,50	63	0,47
1/01/2017 - 30/06/2017	6.695,08	0,82	98	0,74
1/07/2017 - 31/12/2017	6.919,70	0,84	123	0,93
1/01/2018 - 30/06/2018	10.765,13	1,32	185	1,40
1/07/2018 - 31/12/2018	12.170,92	1,49	200	1,51
1/01/2019 - 30/06/2019	23.752,77	2,91	395	2,99
1/07/2019 - 31/12/2019	54.311,66	6,66	818	6,19
1/01/2020 - 30/06/2020	57.519,79	7,06	849	6,42
1/07/2020 - 31/12/2020	29.860,14	3,66	456	3,45
1/01/2021 - 30/06/2021	5.527,47	0,67	84	0,63
1/07/2021 - 31/12/2021	2.411,13	0,29	32	0,24
1/01/2022 - 30/06/2022	3.800,85	0,46	50	0,37
1/07/2022 - 31/12/2022	6.313,59	0,77	87	0,65
1/01/2023 - 30/06/2023	9.076,30	1,11	126	0,95
1/07/2023 - 31/12/2023	12.132,57	1,48	170	1,28
1/01/2024 - 30/06/2024	28.856,45	3,54	398	3,01
1/07/2024 - 31/12/2024	60.824,91	7,46	790	5,98
1/01/2025 - 30/06/2025	81.039,94	9,95	1.049	7,94
1/07/2025 - 31/12/2025	51.513,52	6,32	685	5,18
1/01/2026 - 30/06/2026	9.500,17	1,16	119	0,90
1/07/2026 - 31/12/2026	1.374,32	0,16	13	0,09
1/01/2027 - 30/06/2027	1.455,84	0,17	17	0,12
1/07/2027 - 31/12/2027	1.412,30	0,17	16	0,12
1/01/2028 - 30/06/2028	1.992,62	0,24	19	0,14
1/07/2028 - 31/12/2028	2.287,04	0,28	29	0,21
1/01/2029 - 30/06/2029	10.633,55	1,30	108	0,81
1/07/2029 - 31/12/2029	25.941,47	3,18	291	2,20
1/01/2030 - 30/06/2030	49.995,93	6,13	539	4,08
1/07/2030 - 31/12/2030	19.281,82	2,36	223	1,68
1/01/2031 - 30/06/2031	1.443,82	0,17	18	0,13
1/07/2031 - 01/09/2031	196,99	0,02	2	0,00
Totales:	814.362.012,17	100,00	13.208	100,00

Fecha vencimiento máxima: 1/09/2031

Fecha vencimiento mínima: 1/01/2003



LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL

Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
2,25 - 3,99	30.742,55	3,77	345	2,61
4,00 - 4,49	195.269,23	23,97	2.567	19,43
4,50 - 4,99	280.466,53	34,44	4.280	32,40
5,00 - 5,49	231.411,87	28,41	4.408	33,37
5,50 - 5,99	56.071,97	6,88	1.128	8,54
6,00 - 6,49	13.083,59	1,60	290	2,19
6,50 - 6,99	4.012,98	0,49	105	0,79
7,00 - 7,49	2.659,84	0,32	67	0,50
7,50 - 7,99	440,58	0,05	11	0,08
8,00 - 8,49	162,97	0,02	5	0,03
8,50 - 8,99	26,61	0,00	1	0,00
9,00 - 9,49	0,00	0,00	0	0,00
9,50 - 9,99	0,00	0,00	0	0,00
10,00 - 10,00	13,22	0,00	1	0,00
Totales:	814.362.012,17	100,00	13.208	100,00

Tipo interés ponderado: 4,74%
 Tipo interés máximo: 10,00%
 Tipo interés mínimo: 2,25%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS

Intervalo (euros)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
349,48 - 15.025,29	5.049,31	0,62	505	3,82
15.025,30 - 30.050,59	43.739,82	5,37	1.862	14,09
30.050,60 - 45.075,89	105.157,00	12,91	2.782	21,06
45.075,90 - 60.101,19	137.138,50	16,83	2.614	19,79
60.101,20 - 75.126,49	127.630,43	15,67	1.898	14,37
75.126,50 - 90.151,79	106.949,82	13,13	1.306	9,88
90.151,80 - 105.177,09	76.952,96	9,44	791	5,98
105.177,10 - 120.202,39	56.428,33	6,92	504	3,81
120.202,40 - 135.227,69	37.234,31	4,57	293	2,21
135.227,70 - 150.252,99	28.615,42	3,51	202	1,52
150.253,00 - 165.278,29	20.270,92	2,48	129	0,97
165.278,30 - 180.303,59	17.751,25	2,17	103	0,77
180.303,60 - 195.328,89	11.258,94	1,38	60	0,45
195.328,90 - 210.354,19	7.301,40	0,89	36	0,27
210.354,20 - 225.379,49	6.538,16	0,80	30	0,22
225.379,50 - 240.404,79	5.353,08	0,65	23	0,17
240.404,84 - 475.213,54	20.992,27	2,57	70	0,52
Totales:	814.362.012,17	100,00	13.208	100,00

Saldo Vivo Máximo: 475.213,54 Euros
 Saldo Vivo Mínimo: 349,48 Euros
 Saldo Vivo Medio: 61.656,72 Euros

2.- BONOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS (BTA'S)

El importe de la emisión asciende a quinientos diecinueve millones doscientos mil (917.000.000) Euros y está constituida por 9.170 Bonos, de cien mil (100.000) Euros de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (8.987) Bonos e importe total de quinientos cinco millones doscientos mil (898.700.000) Euros) y Serie B (183 Bonos e importe total de catorce millones (18.300.000) de Euros).

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

Pago de Fecha 18 de junio

Principal:	
Saldo anterior:	917.000.000,00 €
Amortizaciones:	36.107.429,38 €
Saldo Actual:	880.892.570,62 €
% sobre Saldo Inicial:	96,062440%
Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	9.205.204,36 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	205.245,48 €
Intereses devengados no pagados:	0

Pago de Fecha 18 de septiembre

Principal:	
Saldo anterior:	880.892.570,62 €
Amortizaciones:	29.833.694,55 €
Saldo Actual:	851.058.876,07 €
% sobre Saldo Inicial:	92,809038%
Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	8.107.801,79 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	187.908,06 €
Intereses devengados no pagados:	0

Pago de Fecha 18 de diciembre

Principal:	
Saldo anterior:	851.058.876,07 €
Amortizaciones:	29.035.469,21 €
Saldo Actual:	822.023.406,86 €
% sobre Saldo Inicial:	89,642683%
Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	7.415.982,53 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	178.695,84 €
Intereses devengados no pagados:	0

De acuerdo con la orden de prioridad de pagos del Fondo, no se ha destinado importe alguno durante el ejercicio 2002 a la amortización de los Bonos de la Serie B, permaneciendo el saldo de estos Bonos en su importe inicial, 18.300.000 euros.

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 5,13 años y la de los Bonos de la Serie B de 10,24 años.

TITULIZACIÓN



Santander Central Hispano

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a EURIBOR a tres meses, más un margen del 0,21% para los Bonos de la Serie A y del 0,55% para los Bonos de la Serie B, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Los tipos de interés vigentes en el año 2002 han sido los siguientes:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
07/03/02-18/06/02	3,5800%	3,6283%	3,9200%	3,9780%
18/06/02-18/09/02	3,6780%	3,7290%	4,0180%	4,0789%
18/09/02-18/12/02	3,5230%	3,5698%	3,8630%	3,9193%
18/12/02-18/03/03	3,1520%	3,1895%	3,4920%	3,5380%

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

Periodo: 7 de marzo (fecha de desembolso) a 31 de diciembre de 2002

A.- ORIGEN:	138.909.431,87 €
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE DC'S:	102.638.053,83 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE DC'S:	32.630.875,13 €
2. INTERESES DE REINVERSIÓN	1.314.370,13 €
c) PRÉSTAMO SUBORDINADO A:	1.725,78 €
d) PRÉSTAMO SUBORDINADO B:	2.324.407,00 €
 B.- APLICACIÓN:	 138.909.431,87 €
1. GASTOS CORRIENTES:	208.425,10 €
2. INTERESES NETOS SWAP SERIE A:	6.385.505,72 €
3. INTERESES DE B.T.A. SERIE A:	24.728.988,68 €
4. AMORTIZACIÓN DE B.T.A. SERIE A:	94.976.593,14 €
5. INTERESES NETOS SWAP SERIE B:	84.582,09 €
6. INTERESES DE B.T.A. SERIE B	571.849,38 €
7. INTERESES DEL PRÉSTAMO SUBORDINADO A	492.040,40 €
8. INTERESES DEL PRÉSTAMO SUBORDINADO B	78.286,71 €
9. AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO SUBORDINADO A	1.436.019,76 €
10. AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO SUBORDINADO B	536.401,62 €
11. COMISIONES A FAVOR DE SCH	1.710.355,24 €
12. DISPOSICIONES DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL Y SECUNDARIO	(1.139.719,14) €
13. REMANENTE EN LA CUENTA DE TESORERÍA	8.840.103,17 €

C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:

a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL:

1. SALDO INICIAL:	9.170.000,00 €
2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO:	(949.765,95) €
3. SALDO ACTUAL:	8.220.234,05 €

b) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA SECUNDARIO:

1. SALDO INICIAL:	3.668.000,00 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	(189.953,19) €
3. SALDO ACTUAL:	3.478.046,81 €

c) REMANENTE EN TESORERÍA: 8.840.103,17 €

d) RETENCIÓN IS 142.049,73 €

e) RETENCIÓN GASTOS DE EMISIÓN 66.814,65 €

TOTAL (a + b + c + d + e) 20.747.248,41 €

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 Garoña Arroyo

D. Francisco Pérez-Mansilla Flores

