

Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 4

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
Correspondientes al Período Comprendido
entre el 15 de Diciembre de 2003 (Fecha de
Constitución del Fondo)
y el 31 de Diciembre de 2003,
junto con el Informe de Auditoría



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 4, 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, Banesto 4, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2003 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al periodo comprendido entre el 15 de diciembre de 2003 (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2003, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de su Sociedad Gestora. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 4, al 31 de diciembre de 2003 y de los resultados de sus operaciones durante el periodo comprendido entre el 15 de diciembre y el 31 de diciembre de 2003, 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 del periodo comprendido entre el 15 de diciembre y el 31 de diciembre de 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 de ese período. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del Fondo.

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,
Banesto 4**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al periodo comprendido
entre el 15 de diciembre de 2003
(fecha de constitución del Fondo) y
y el 31 de diciembre de 2003

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, BANESTO 4

BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2003 (NOTAS 1. 2 Y 3)

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	626	PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 8)	20.386
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS : Derechos de Crédito derivados de Préstamos Hipotecarios (Nota 4)	1.490.637	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización (Nota 9)	1.500.000
OTROS CRÉDITOS (Nota 6)	1.490.637	OTRAS DEUDAS (Nota 10)	1.500.000
TESORERÍA (Nota 7)	2.333	TOTAL PASIVO	2.654
TOTAL ACTIVO	29.444		
	1.523.040	TOTAL PASIVO	1.523.040

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria forman parte integrante de este balance de situación.

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, BANESTO 4

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTE AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 15 DE DICIEMBRE DE 2003
(FECHA DE CONSTITUCIÓN DEL FONDO) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 (NOTAS 1, 2 Y 3)

DEBE	Miles de Euros	HABER	Miles de Euros
GASTOS FINANCIEROS:		INGRESOS FINANCIEROS:	
Intereses de bonos de titulación	1.376	Intereses de participaciones hipotecarias	2.177
Intereses de préstamos subordinados (Nota 8)	24	Ingresos financieros	156
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 11)	432	Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 11)	.
	1.832		2.333
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	8		
GASTOS GENERALES (Nota 12)	3		
COMISIONES DEVENGADAS			
Comisión variable	474		
Comisión de administración y otras	16		
	490		
TOTAL DEBE	2.333	TOTAL HABER	2.333

Handwritten signature

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

Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 4

Memoria
correspondiente al periodo comprendido
entre el 15 de diciembre de 2003 (fecha de constitución del Fondo)
el 31 de diciembre de 2003

1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 4 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante escritura pública el 15 de diciembre de 2003, 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 1.500.000.000 euros (serie A, de 1.455.000.000 euros y, serie B, de 45.000.000 euros – véase Nota 9). El desembolso de las participaciones hipotecarias, así como el de los bonos de titulización hipotecaria, se produjo el 18 de diciembre de 2003, 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 0,025% anual del valor de los bonos de titulización hipotecaria pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos. Adicionalmente, la Sociedad Gestora devengó una comisión de estructuración de 100.000 euros que fueron registrados, netos de su amortización acumulada, en el epígrafe "Gastos de establecimiento" del activo del balance de situación (véanse Notas 3-b y 5).

La gestión y administración de los préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias corresponden a Banesto como sociedad emisora de las mismas. Banesto 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 igual a la diferencia entre los ingresos y los gastos del Fondo.

La entidad depositaria de las participaciones hipotecarias es Banesto.

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 periodo comprendido entre el 15 de diciembre y el 31 de diciembre de 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

C: /



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) Gastos de establecimiento-

Los gastos de establecimiento del Fondo se amortizan linealmente en un período de 3 años, a partir del 18 de diciembre de 2003 (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 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 periodo comprendido entre el 15 de diciembre y el 31 de diciembre de 2003 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

e) Permuta financiera de intereses-

El Fondo utiliza estos instrumentos en operaciones de cobertura de sus posiciones patrimoniales, con el fin de cubrir, básicamente, el riesgo de tipo de interés.

El Fondo registra estas operaciones en función del resultado neto de cada liquidación efectuada. Los resultados netos, negativos o positivos, de cada liquidación se cargan o se abonan, en el epígrafe "Intereses de contratos de permuta financiera de intereses" del capítulo "Gastos Financieros" o "Ingresos Financieros", respectivamente, de la cuenta de pérdidas y ganancias, registrándose el importe neto pendiente de cobro o pago, según su signo, en el epígrafe "Otros Créditos" u "Otras Deudas" del balance de situación.

4. Participaciones hipotecarias

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, mediante escritura de fecha 15 de diciembre de 2003, adquirió participaciones hipotecarias emitidas por Banesto por un importe de 1.500.001.687,69 euros, representando cada una de ellas una participación del 100% del principal y de los intereses de 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 a 15 de diciembre de 2003	1.500.002
Amortización de principal de préstamos hipotecarios cobrada	(4)
Amortizaciones anticipadas	(9.361)
Saldo a 31 de diciembre de 2003	1.490.637

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2004 ascienden a 170.647 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias durante el periodo comprendido entre el 15 de diciembre y el 31 de diciembre de 2003 ha sido del 3,75%.

5. Gastos de establecimiento

El movimiento que se ha producido en el saldo de este epígrafe del balance de situación durante el periodo comprendido entre el 15 de diciembre y el 31 de diciembre de 2003 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Adiciones	634 (*)
Amortizaciones	(8)
Saldo a 31 de diciembre de 2003	626

(*) Incluyen 45 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	156
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	2.177
	2.333

Handwritten signature

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 4789, Folio 75, Sección 8, Hoja M-78658. Inscrita en el Registro Especial de la CNMV con el nº 1. C.I.F. B-30481419



Teniendo en cuenta la no existencia de 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 Banesto, incluyéndose el fondo de reserva constituido por el Fondo (Nota 8).

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banco Español de Crédito, S.A. garantiza que el saldo de esta cuenta tendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un margen del 0,65% el tipo de interés medio ponderado aplicable a la cartera de participaciones hipotecarias durante el trimestre inmediatamente anterior a cada fecha de pago. Este contrato queda supeditado a que la calificación de Banco Español de Crédito S.A. no descienda de la categoría A-1 según la agencia S&P Ratings Services, 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 periodo comprendido entre el 15 de diciembre y el 31 de diciembre de 2003 ha sido del 3,08% anual.

8. Préstamo subordinado

El saldo de este epígrafe del balance de situación corresponde a un préstamo subordinado suscrito con Banesto, por importe de 20.386.000 euros, 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. Cubrir una cantidad igual a la diferencia que se generará entre los intereses de las participaciones hipotecarias que se cobrarán durante el primer periodo (desde la fecha de desembolso hasta la fecha de vencimiento de las cuotas de las participaciones hipotecarias durante el primer periodo) y los intereses de los bonos a pagar en la primera fecha de pago (Nota 7).
4. 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. Un Fondo de Reserva Principal, por importe de 15.000.000 euros, y, otro Fondo de Reserva Secundario, por importe de 2.250.000 euros (Nota 7).

Estos préstamos devengan un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un 0,65% el tipo de interés medio ponderado aplicable en la cartera de participaciones hipotecarias 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 2003, se encontraba pendiente de pago el total del importe devengado, 24 miles de euros (véase Nota 10).

El préstamo se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos, así como la parte destinada a cubrir una cantidad igual a la diferencia que se generará entre los intereses de las participaciones hipotecarias que se cobrarán durante el primer periodo (desde la fecha de desembolso hasta la fecha de vencimiento de las cuotas de las participaciones hipotecarias durante el primer periodo) y los intereses de los bonos a pagar en la primera fecha de pago se irán amortizando 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 de los Fondos 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 (15 de marzo de 2038) o, en su caso, en la fecha de amortización anticipada de las mismas.

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 4789, Folio 75, Sección 8, Hoja M-78538. Inscrita en el Registro Especial de la C.N.M.V. con el n.º 1. C.I.F. A-8081719



En el periodo comprendido entre el 15 de diciembre y el 31 de diciembre de 2003, no se ha efectuado amortización alguna de dicho préstamo.

9. Bonos de titulación hipotecaria

El saldo de este epígrafe del balance de situación recoge la emisión de bonos de titulación hipotecaria realizada el 15 de diciembre de 2003, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 14.550 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, y serie B, constituida por 450 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 0,20% en la serie A y del 0,65% en la serie B al tipo Euribor a tres meses.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 15 de marzo de 2038. No obstante, la Sociedad Gestora podrá proceder a liquidar de forma anticipada el Fondo y, con ello, los bonos, en los siguientes supuestos:

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

Asimismo, en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en 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 las participaciones hipotecarias 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 10% del saldo pendiente de los bonos de la serie A, los fondos disponibles para amortización serán utilizados en su totalidad para la amortización de los bonos de la serie A.
2. En la fecha de pago en la que la relación anterior sea igual o mayor al 10%, los fondos disponibles para amortización se aplicarán a la amortización de ambas series A y B, proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que dicha relación entre los saldos pendientes de pago de los bonos de las series B y A se mantenga en el 10%.
3. En el momento en el cual el saldo pendiente de los bonos de la serie B alcance la cifra de 15.000.000 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, hasta su completa amortización.

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

1. Que el importe a que ascienda las participaciones hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa días en la fecha de determinación anterior a la fecha de pago en curso sea igual o superior

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 4789, folio 5, Sección 8, Hoja M-76688. Inscrita en el Registro Especial de la C.N.M.V. con el n.º 1. C.I.F. A-36081419

Handwritten signature

al 7% de saldo vivo de dichas participaciones hipotecarias a esa fecha. En este supuesto, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada a la amortización de los bonos de la serie A.

- Que exista un déficit de amortización, en cuyo caso, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada, igualmente, a la amortización de los bonos de la serie A.

Durante el periodo comprendido entre el 15 de diciembre y el 31 de diciembre de 2003, no se ha producido amortización alguna

El interés medio de los bonos en el periodo comprendido entre el 15 de diciembre y el 31 de diciembre de 2003 ha ascendido al 2,38% para la serie A y al 2,83% para la serie B.

Las entidades aseguradoras han sido Banco Santander Central Hispano, S.A. y Banco Español de Crédito, S.A.. Dichas entidades han percibido una comisión de aseguramiento del 0,01% y del 0,05%, para las series A y B, respectivamente, sobre el valor nominal de los bonos, 168.000 euros, que se recoge, neta de su amortización acumulada, en el epígrafe "Gastos de establecimiento" del activo 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 titulación hipotecaria	1.376
Permuta financiera de intereses (Nota 11)	432
Préstamos subordinados (Nota 8)	24
	1.832
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (Nota 1)	474
Comisión de administración (Nota 1)	1
Otros acreedores	347
	822
	2.654

Dentro del epígrafe "Otros acreedores" se incluyen 329 miles de euros correspondientes a cuentas por pagar de gastos de constitución 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 Banesto, en virtud de los cuales, dicho banco paga al Fondo un tipo de interés equivalente al de los bonos de titulación hipotecaria y el Fondo paga al banco un interés anual variable trimestralmente igual al medio ponderado de las participaciones hipotecarias, menos un margen del 0,65% (véase Nota 4). El principal sobre el que gira este contrato está fijado en el saldo de los bonos de titulación hipotecaria de cada una de las series. El resultado neto de estos contratos para el periodo comprendido entre el 15 de diciembre y el 31 de diciembre de 2003 ha sido un gasto para el Fondo por importe de 432 miles de euros, que se incluye en el epígrafe "Intereses de contratos de permuta financiera de intereses" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Dicho importe está pendiente de pago a 31 de diciembre de 2003 (véase Nota 10).

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 4105, Folio 75, Sección 6, Hoja M-78058, inscrita en el Registro Especial de la C.I.F. A30881110



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.

Según se indica en la Nota 3-d, en el periodo comprendido entre el 15 de diciembre y el 31 de diciembre de 2003 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

inactiva en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 4760, Folio 100574, Sección 6, Tipo 1, Inscripción 1ª, Fecha 08/05/2003. Inscripción en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 4760, Folio 100574, Sección 6, Tipo 1, Inscripción 1ª, Fecha 08/05/2003.



Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 4

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:		19.644
Saldo pendiente de amortizar PH's:	1.500.001.687,69 €	1.490.637.014,64 €
Importes unitarios préstamos vivos:	€	75.882,56 €
Tipo de Interés:	3,75%	4,71%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	
Tasa últimos 12 meses anualizada:	
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + Intereses):	313,62 €	0	0
Deuda pendiente vencimiento:			1.490.636.792,37
Deuda total:			1.490.636.792,37

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):

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 4789, Folio 75, Sección 8, Hoja M-785318. Inscrita en el Registro Especial de la C.N.M.V. con el n.º 1. C.I.F. A-305181419



TITULIZACIÓN

DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA
Santander Central Hispano TITULIZACIÓN MÁXIMA CUOTA

Intervalo	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
19/12/2003-31/12/2003	477,17	0,03	8	0,04
1/01/2004-30/06/2004	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2004-31/12/2004	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2005-30/06/2005	25,21	0,00	1	0,00
1/07/2005-31/12/2005	192,93	0,01	9	0,04
1/01/2006-30/06/2006	283,74	0,01	14	0,07
1/07/2006-31/12/2006	402,40	0,02	21	0,10
1/01/2007-30/06/2007	924,65	0,06	39	0,19
1/07/2007-31/12/2007	1.166,84	0,07	44	0,22
1/01/2008-30/06/2008	837,14	0,05	36	0,18
1/07/2008-31/12/2008	1.125,95	0,07	40	0,20
1/01/2009-30/06/2009	1.627,81	0,10	55	0,27
1/07/2009-31/12/2009	1.622,47	0,10	62	0,31
1/01/2010-30/06/2010	2.807,39	0,18	77	0,39
1/07/2010-31/12/2010	3.370,78	0,22	105	0,53
1/01/2011-30/06/2011	6.180,94	0,41	170	0,86
1/07/2011-31/12/2011	9.120,90	0,61	225	1,14
1/01/2012-30/06/2012	9.381,76	0,62	220	1,11
1/07/2012-31/12/2012	9.646,42	0,64	225	1,14
1/01/2013-30/06/2013	7.016,07	0,47	147	0,74
1/07/2013-31/12/2013	6.165,87	0,41	134	0,68
1/01/2014-30/06/2014	5.089,99	0,34	108	0,54
1/07/2014-31/12/2014	6.099,10	0,40	117	0,59
1/01/2015-30/06/2015	5.252,40	0,35	104	0,52
1/07/2015-31/12/2015	9.483,04	0,63	174	0,88
1/01/2016-30/06/2016	22.332,60	1,49	437	2,22
1/07/2016-31/12/2016	28.847,69	1,93	519	2,64
1/01/2017-30/06/2017	27.270,27	1,82	491	2,49
1/07/2017-31/12/2017	25.094,04	1,68	434	2,20
1/01/2018-30/06/2018	9.501,77	0,63	137	0,69
1/07/2018-31/12/2018	5.975,02	0,40	83	0,42
1/01/2019-30/06/2019	6.827,58	0,45	108	0,54
1/07/2019-31/12/2019	6.578,26	0,44	102	0,51
1/01/2020-30/06/2020	10.521,00	0,70	152	0,77
1/07/2020-31/12/2020	14.555,06	0,97	228	1,16
1/01/2021-30/06/2021	42.404,60	2,84	680	3,46
1/07/2021-31/12/2021	61.386,12	4,11	892	4,54
1/01/2022-30/06/2022	70.820,86	4,75	987	5,02
1/07/2022-31/12/2022	63.164,94	4,23	824	4,19
1/01/2023-30/06/2023	22.660,15	1,52	322	1,63
1/07/2023-31/12/2023	5.087,05	0,34	92	0,46
1/01/2024-30/06/2024	6.269,49	0,42	80	0,40
1/07/2024-31/12/2024	7.606,74	0,51	92	0,46
1/01/2025-30/06/2025	10.829,79	0,72	131	0,66
1/07/2025-31/12/2025	18.790,60	1,26	240	1,22
1/01/2026-30/06/2026	52.496,54	3,52	719	3,66
1/07/2026-31/12/2026	73.227,47	4,91	924	4,70
1/01/2027-30/06/2027	89.976,69	6,03	1.043	5,30
1/07/2027-31/12/2027	104.581,36	7,01	1.170	5,95
1/01/2028-30/06/2028	22.050,31	1,47	217	1,10
1/07/2028-31/12/2028	4.142,51	0,27	46	0,23
1/01/2029-30/06/2029	5.130,14	0,34	51	0,25
1/07/2029-31/12/2029	5.046,86	0,33	59	0,30
1/01/2030-30/06/2030	6.542,83	0,43	75	0,38
1/07/2030-31/12/2030	13.757,49	0,92	161	0,81
1/01/2031-30/06/2031	66.653,56	4,47	778	3,96
1/07/2031-31/12/2031	105.242,59	7,06	1.179	6,00
1/01/2032-30/06/2032	155.763,03	10,44	1.683	8,56
1/07/2032-31/12/2032	185.161,36	12,42	1.927	9,80
1/01/2033-30/06/2033	45.958,55	3,08	445	2,26
1/07/2033-31/12/2033	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2034-1/03/2034	80,82	0,00	1	0,00
Totales:	1.490.637.014,64	100,00	19.644	100,00

Fecha vencimiento máxima:

1/03/2034

Fecha vencimiento mínima:

19/12/2003

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL				
Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
2,00 - 2,49	12.147,91	0,81	130	0,66
2,50 - 2,99	137.738,85	9,24	1.397	7,11
3,00 - 3,49	403.358,87	27,05	4.758	24,22
3,50 - 3,99	337.261,21	22,62	4.330	22,04
4,00 - 4,49	349.177,17	23,42	4.928	25,08
4,50 - 4,99	167.451,00	11,23	2.564	13,05
5,00 - 5,49	69.612,35	4,66	1.257	6,39
5,50 - 5,95	13.889,62	0,93	280	1,42
Totales:	1.490.637.014,64	100,00	19.644	100,00

Tipo interés ponderado: 3,73%
Tipo interés máximo: 5,95%
Tipo interés mínimo: 2,00%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS				
Intervalo (euros)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
176,14 - 15.025,29	3.081,57	0,20	248	1,26
15.025,30 - 30.050,59	41.248,08	2,76	1.748	8,89
30.050,60 - 45.075,89	119.273,95	8,00	3.139	15,97
45.075,90 - 60.101,19	163.847,90	10,99	3.089	15,72
60.101,20 - 75.126,49	167.885,16	11,26	2.486	12,65
75.126,50 - 90.151,79	241.467,38	16,19	2.939	14,96
90.151,80 - 105.177,09	198.220,65	13,29	2.039	10,37
105.177,10 - 120.202,39	159.897,62	10,72	1.425	7,25
120.202,40 - 135.227,69	110.809,55	7,43	871	4,43
135.227,70 - 150.252,99	88.760,91	5,95	625	3,18
150.253,00 - 165.278,29	53.777,71	3,60	342	1,74
165.278,30 - 180.303,59	43.644,28	2,92	253	1,28
180.303,60 - 195.328,89	23.751,41	1,59	127	0,64
195.328,90 - 210.354,19	20.671,25	1,38	102	0,51
210.354,20 - 225.379,49	10.225,29	0,68	47	0,23
225.379,50 - 240.404,79	10.024,46	0,67	43	0,21
240.404,84 - 379.194,12	34.049,76	2,28	121	0,61
Totales:	1.490.637.014,64	100,00	19.644	100,00

Saldo Vivo Máximo: 379.194,12 Euros
Saldo Vivo Mínimo: 176,14 Euros
Saldo Vivo Medio: 75.882,56 Euros

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

El importe de la emisión asciende a quinientos cuarenta y cinco millones (1.500.000.000) de euros, y está constituida por quince mil (15.000) Bonos, de cien mil (100.000) euros de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (constituida por catorce mil quinientos cincuenta (14.550) Bonos e importe nominal de mil cuatrocientos cincuenta y cinco millones (1.455.000.000) euros) y Serie B (constituida por cuatrocientos cincuenta (450) Bonos e importe nominal total de cuarenta y cinco millones (45.000.000) euros).

Las fechas de pago son los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre, siempre y cuando sean día hábil.

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a EURIBOR a tres meses, más un margen del 0,20% para los Bonos de la Serie A y del 0,65% para los Bonos de la Serie B, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Los tipos de interés vigentes en el año 2003 han sido los siguientes:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
15/12/2003 - 15/03/2004	2,3460%	2,3667%	2,7960%	2,8255%

3.- ESTADO DE FLUJOS DE CAJA

INFORME DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS

(CAJA)

Periodo: 1 de enero a 31 de diciembre de 2002

A.- ORIGEN:	12.499.866,96 €
Saldo anterior a 1 de enero de 2002	€
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE PH'S:	9.364.673,05 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE PH'S:	881,60 €
2. INTERESES DE REINVERSIÓN	0,00 €
c) PRESTAMOS SUBORDINADOS:	3.134.312,31 €
B.- APLICACIÓN:	12.499.866,96 €
1. GASTOS DE EMISION:	305.590,92 €
2. REMANENTE DE TESORERIA:	12.194.286,04 €
C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:	
a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL:	
1. SALDO INICIAL:	15.000.000,00 €
2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO:	0,00 €
3. SALDO ACTUAL:	15.000.000,00 €
b) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA SECUNDARIO:	
1. SALDO INICIAL:	2.250.000,00 €
2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO:	0,00 €
3. SALDO ACTUAL:	2.250.000,00 €
c) REMANENTE EN TESORERIA:	12.194.286,04 €
TOTAL (a + b + c)	29.444.286,04 €

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 15 (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 Sanchez

D. ~~Emilio Osuna~~ Heredia

D. Fermín Colomes Graell

D. ~~Eduardo García Arroyo~~

D. Francisco Pérez-Mansilla Flores