



Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa VII

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa VII, por encargo de Santander Central Hispano Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales del Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa VII, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2002 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de su Sociedad Gestora. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Gestora presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2002. Con fecha 8 de abril de 2002, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2001, en el que expresamos una opinión favorable.
3. 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 del Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa VII 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 Hipotecaria,
Hipotebansa VII**

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

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, HIPOTEBANSA VII

BALANCES DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001 (NOTAS 1.2 Y 3)

(Miles de Euros)

ACTIVO	2002		2001 (*)		PASIVO		2002		2001 (*)	
	INMOVILIZACIONES FINANCIERAS : Participaciones hipotecarias (Nota 4)	157.309	157.309	188.897	188.897	PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 7)	3.596	3.596	4.211	4.211
					EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulación hipotecaria (Nota 8)	159.106	159.106	191.134	191.134	
						159.106	159.106	191.134	191.134	
OTROS CRÉDITOS (Nota 5)	664	664	885	885	HACIENDA PÚBLICA (Nota 11)	82	82	133	133	
TESORERÍA (Nota 6)	5.481	5.481	7.249	7.249	OTRAS DEUDAS (Nota 9)	690	690	1.553	1.553	
TOTAL ACTIVO	163.454	163.454	197.031	197.031	TOTAL PASIVO	163.454	163.454	197.031	197.031	

(*) 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 HIPOTECARIA, HIPOTEBANSA VII

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

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

(Miles de Euros)

DEBE	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001 (*)	HABER	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001 (*)
GASTOS FINANCIEROS:			INGRESOS FINANCIEROS:		
Intereses de bonos de titulación hipotecaria	6.342	10.135	Intereses de participaciones hipotecarias	8.661	11.576
Intereses del préstamo subordinado (Nota 7)	173	218	Intereses de demora	8	6
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (swap de intereses) (Nota 10)	1.558	401	Ingresos financieros	407	561
	8.073	10.754	Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (swap de intereses) (Nota 10)	-	348
				9.076	12.491
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO		119			
GASTOS GENERALES (Nota 11)	13	14			
COMISIONES DEVENGADAS	990	1.804			
TOTAL DEBE	9.076	12.491	TOTAL HABER	9.076	12.491

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

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

Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa VII

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

1. Reseña del Fondo

El Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa VII (en adelante, "el Fondo") se constituyó, el 5 de mayo de 1998, 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 317,33 millones de euros (serie A, de 308,77 millones de euros y, serie B, de 8,56 millones de euros – véase Nota 8). El desembolso de las participaciones hipotecarias, así como el de los bonos de titulización hipotecaria, se produjo el 8 de mayo de 1998, 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 0,1% del valor de los bonos de titulización hipotecaria pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos.

La gestión y administración de los préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias corresponden a la sociedad emisora de las mismas, Banco Santander Central Hispano S.A. no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación de 15.025,30 euros (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) a recibir en cada fecha de pago de intereses de los bonos. Asimismo, se pagará a Banco Santander Central Hispano, S.A. una cantidad variable, que se devengará el 31 de diciembre de cada ejercicio, igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo de cada ejercicio.

La entidad depositaria de las participaciones hipotecarias es Banco Santander Central Hispano, S.A.

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables que del Fondo mantiene su Sociedad Gestora y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2002 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo (véase Nota 1).

b) Principios contables y criterios de valoración

En la preparación de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y criterios de valoración descritos en la Nota 3. No existe ningún principio contable o criterio de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

3. Principios de contabilidad y criterios de valoración aplicados

A continuación, se describen los principios de contabilidad y los criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales:

a) Principio del devengo

Los ingresos y gastos se reconocen contablemente en función de su período de devengo. En el caso de que el período de liquidación de dichos ingresos y gastos sea superior a doce meses, el devengo se realiza según el método financiero. Siguiendo un criterio de prudencia, los intereses devengados por las participaciones hipotecarias vencidas con antigüedad superior a tres meses se reconocen como ingreso en el momento de su cobro.

b) Vencimiento de deudores y acreedores

Como se indica en la Nota 8, con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de las participaciones hipotecarias coincidan con los flujos de los bonos en circulación, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles procedentes de los cobros de principal e intereses de las participaciones hipotecarias a la amortización de bonos.

Dada la posibilidad de amortización anticipada de las participaciones hipotecarias por parte de los titulares de los préstamos en que tienen su origen, no es posible establecer un calendario de vencimientos ni de las participaciones hipotecarias ni de los bonos de titulación hipotecaria.

c) Impuesto sobre Sociedades

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

4. Participaciones hipotecarias

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, mediante escritura de fecha 5 de mayo de 1998 adquirió participaciones hipotecarias por un importe de 317.334.470,71 euros, representando cada una de ellas una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos en los que tienen su origen. Todos los préstamos hipotecarios, base de las participaciones hipotecarias, están garantizados mediante primera hipoteca sobre viviendas en territorio español.

El movimiento del saldo del epígrafe de participaciones hipotecarias del balance de situación durante el ejercicio 2002 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2001	188.897
Amortización de principal de préstamos hipotecarios cobrada	(31.704)
Amortización de principal de préstamos hipotecarios vencida y no cobrada	4
Amortizaciones anticipadas y otros	112
Saldo a 31 de diciembre de 2002	157.309

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2003 ascienden a 25.007 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias durante el ejercicio 2002 ha sido del 4,97 %.

El saldo de este epígrafe incluye principales vencidos superiores a un año de préstamos hipotecarios y principales de préstamos hipotecarios en situación contenciosa por importe de 277 miles de euros y una deuda por importe de 384 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 5).

5. Otros créditos

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

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	13
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	605
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias-	
Con antigüedad inferior a tres meses	44
Con antigüedad superior a tres meses	4
Intereses vencidos-	
Con antigüedad superior a tres meses	(2)
	664

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.

6. Tesorería

El saldo de este epígrafe del balance de situación corresponde a dos cuentas corrientes ("cuenta de tesorería" y "cuenta ABN") abiertas a nombre del Fondo en Banco Santander Central Hispano, S.A. y en ABN Amro Bank, por importes de 3.508 y 1.973 miles de euros a 31 de diciembre de 2002, respectivamente.

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 que resulte de disminuir en un 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 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.

Como consecuencia del descenso de la calificación de la deuda a corto plazo de Banco Santander Central Hispano S.A. asignada por la agencia S&P Ratings Services, la Sociedad Gestora trasladó el 23 de diciembre de 1998 el "Fondo de Reserva Principal", cuyo saldo equivale al 1,24% del saldo de las participaciones hipotecarias el día hábil anterior a cada fecha de determinación (véase nota 8), a ABN Amro Bank, entidad que cumple con los requisitos de calificación establecidos en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos. ABN Amro Bank garantiza para las cantidades depositadas en esta cuenta una rentabilidad anual igual a la que resulte de disminuir en un 0,16 %, el tipo Euribor a tres meses en euros para los periodos trimestrales que median entre cada una de las fechas de pago.

La rentabilidad media de las cuentas de tesorería en el ejercicio 2002 ha sido del 4,41 %.

7. Préstamo subordinado

Banco Santander Central Hispano S.A. concedió al Fondo un préstamo subordinado de 7.458.560,21 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. 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 del Fondo: un Fondo de Reserva Principal, por importe de 3.934.946,45 euros, y, otro Fondo de Reserva Secundario, por importe de 2.443.474,81 euros.

Este préstamo devenga un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un 0,65 % el tipo de interés medio ponderado de los tipos nominales de las participaciones hipotecarias de los últimos tres meses anteriores 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 (173 miles de euros) se encontraban pendiente de pago 7 miles de euros (véase Nota 9).

El préstamo se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo, trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos); la destinada a financiar los gastos de emisión de bonos se amortiza siguiendo un método de cálculo financiero y, el resto, se amortizará en cada fecha de pago de los bonos en una cuantía igual a la diferencia existente entre los importes de los saldos requeridos en la fecha de vencimiento anterior y de los saldos requeridos a la fecha de vencimiento en curso de los Fondos de Reserva. Durante el ejercicio 2002 el Fondo ha amortizado 615 miles de euros.

8. Bonos de titulización hipotecaria

El saldo de este epígrafe del balance de situación recoge la emisión de bonos de titulización hipotecaria realizada el 5 de mayo de 1998, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 2.055 bonos de 150.253,03 euros de valor nominal cada uno, y, serie B, constituida por 57 bonos de 150.253,03 euros cada uno. La serie B se encuentra postergada en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A. Los bonos de ambas series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (18 de marzo, 18 de junio, 18 de septiembre y 18 de diciembre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,15% en la serie A y del 0,525% en la serie B al tipo Libor a tres meses en euros.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 18 de diciembre de 2027. No obstante, la Sociedad Gestora podrá proceder a liquidar de forma anticipada el Fondo y, con ello, los bonos, en los siguientes supuestos:

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

Asimismo, en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra o su autorización fuera revocada y el depositario de las participaciones hipotecarias no pudiera asumir legalmente, aún de forma transitoria, la función de gestión del Fondo o transcurriese el plazo máximo de un año sin que el depositario hubiese designado una nueva sociedad gestora, se producirá la liquidación anticipada del Fondo y la amortización de los bonos.

Con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de las participaciones hipotecarias coincidan con aquéllos de los bonos emitidos por el Fondo, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles para amortización de bonos de conformidad con las siguientes reglas:

1. Hasta la primera fecha de pago (excluida) posterior al 18 de marzo de 2003 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 posterior al 18 de marzo de 2003 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 3.173.343,91 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 al 7% del saldo vivo de dichas participaciones hipotecarias a esa fecha. En este supuesto, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada a la amortización de los bonos de la serie A.
2. Que exista un déficit de amortización, según lo descrito anteriormente, en cuyo caso, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada, igualmente, a la amortización de los bonos de la serie A.

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

	Miles de Euros		
	Serie A	Serie B	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2001	182.569	8.565	191.134
Amortización de 18 de marzo de 2002	(8.577)	-	(8.577)
Amortización de 18 de junio de 2002	(8.569)	-	(8.569)
Amortización de 18 de septiembre de 2002	(7.496)	-	(7.496)
Amortización de 18 de diciembre de 2002	(7.386)	-	(7.386)
Saldo a 31 de diciembre de 2002	150.541	8.565	159.106

La rentabilidad media de los bonos en el ejercicio 2002 ha ascendido al 3,56 % para la serie A y al 3,94 % para la serie B.

9. Otras deudas

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

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de titulización hipotecaria	192
Permuta financiera de intereses (Nota 10)	59
Préstamo subordinado (Nota 7)	7
	258
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (Nota 1)	419
Comisión de administración (Nota 1)	6
Otros acreedores	7
	432
	690

10. 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 hipotecaria y el Fondo paga al banco un interés anual variable trimestralmente igual al de las participaciones hipotecarias, menos un margen del 0,65% (véase Nota 4). El principal sobre el que giran estos contratos está fijado en el saldo de los bonos de titulización hipotecaria. El resultado de estos contratos en el ejercicio 2002 ha sido un gasto neto para el Fondo de 1.558 miles de euros. A 31 de diciembre de 2002 se encontraban pendientes de pago 59 miles de euros (véase Nota 9).

General Re garantiza incondicional e irrevocablemente el cumplimiento de las obligaciones asumidas por Banco Santander Central Hispano, S.A. en el contrato de permuta financiera de intereses de los bonos de la serie A.

11. Gastos generales

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

12. Situación fiscal

El Fondo tiene sujetos a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos cuatro ejercicios.

El saldo "Hacienda Pública" del balance de situación recoge las retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y Sociedades practicadas por el Fondo sobre los rendimientos de los bonos de titulización hipotecaria (véase Nota 8) satisfechos en el último mes.

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

13. Cuadros de financiación

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

	Miles de Euros	
	2002	2001(*)
ORÍGENES:		
Dotación para la amortización de gastos de establecimiento	-	119
Amortización de participaciones hipotecarias (Nota 4)	31.588	36.054
Tesorería	1.768	898
Otros créditos	221	244
Total orígenes	33.577	37.315
APLICACIONES:		
Amortización del préstamo subordinado (Nota 7)	615	772
Amortización de bonos de titulación hipotecaria (Nota 8)	32.028	35.449
Otras deudas	863	-
Hacienda Pública y otras deudas	71	1.094
Total aplicaciones	33.577	37.315

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

**Fondo de Titulización Hipotecaria,
 Hipotebansa VII**

INFORME DE GESTIÓN

correspondiente al ejercicio anual terminado
 el 31 de diciembre de 2002

1.- PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS (PH'S)

PRESTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de Préstamos:	5.555	3.908
Saldo Pendiente de Amortizar PH's:	317.334.470,71 €	157.335.881,02 €
Importes Unitarios Préstamos Vivos:	57.125,92 €	40.259,95 €
Tipo de Interés:	5,82%	4,71%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	9,63%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	10,51%
Tasa anualizada desde Constitución del Fondo:	8,73%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda Vencida (Principal + Intereses):	43.073,02 €	24.597,57 €	2.158,81
Deuda Pendiente Vencimiento:			157.296.815,72 €
Deuda Total:	43.073,02 €	24.597,57 €	157.298.974,53 €

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):

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 n.º 1. C.I.F.A. 80481419

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	28,75	0,01	18	0,46
1/07/2003 - 31/12/2003	131,73	0,08	22	0,56
1/01/2004 - 30/06/2004	261,87	0,16	33	0,84
1/07/2004 - 31/12/2004	429,57	0,27	38	0,97
1/01/2005 - 30/06/2005	566,71	0,36	48	1,22
1/07/2005 - 31/12/2005	877,17	0,55	63	1,61
1/01/2006 - 30/06/2006	496,94	0,31	27	0,69
1/07/2006 - 31/12/2006	808,21	0,51	40	1,02
1/01/2007 - 30/06/2007	4.878,28	3,10	201	5,14
1/07/2007 - 31/12/2007	7.788,77	4,95	319	8,16
1/01/2008 - 30/06/2008	524,07	0,33	21	0,53
1/07/2008 - 31/12/2008	646,36	0,41	26	0,66
1/01/2009 - 30/06/2009	5.439,21	3,45	159	4,06
1/07/2009 - 31/12/2009	7.772,51	4,94	259	6,62
1/01/2010 - 30/06/2010	1.029,50	0,65	24	0,61
1/07/2010 - 31/12/2010	1.088,72	0,69	31	0,79
1/01/2011 - 30/06/2011	1.440,64	0,91	30	0,76
1/07/2011 - 31/12/2011	1.326,68	0,84	31	0,79
1/01/2012 - 30/06/2012	16.443,01	10,45	436	11,15
1/07/2012 - 31/12/2012	30.967,00	19,68	798	20,41
1/01/2013 - 30/06/2013	1.033,45	0,65	25	0,63
1/07/2013 - 31/12/2013	567,38	0,36	12	0,30
1/01/2014 - 30/06/2014	483,67	0,30	10	0,25
1/07/2014 - 31/12/2014	1.008,55	0,64	21	0,53
1/01/2015 - 30/06/2015	1.327,22	0,84	25	0,63
1/07/2015 - 31/12/2015	1.226,24	0,77	25	0,63
1/01/2016 - 30/06/2016	572,70	0,36	9	0,23
1/07/2016 - 31/12/2016	796,74	0,50	11	0,28
1/01/2017 - 30/06/2017	11.921,25	7,57	220	5,62
1/07/2017 - 31/12/2017	25.355,87	16,11	475	12,15
1/01/2018 - 30/06/2018	132,77	0,08	3	0,07
1/07/2018 - 31/12/2018	311,91	0,19	5	0,12
1/01/2019 - 30/06/2019	858,00	0,54	11	0,28
1/07/2019 - 31/12/2019	632,57	0,40	10	0,25
1/01/2020 - 30/06/2020	301,70	0,19	5	0,12
1/07/2020 - 31/12/2020	778,44	0,49	9	0,23
1/01/2021 - 30/06/2021	499,05	0,31	6	0,15
1/07/2021 - 31/12/2021	34,76	0,02	1	0,02
1/01/2022 - 30/06/2022	5.451,48	3,46	86	2,20
1/07/2022 - 31/12/2022	11.145,77	7,08	176	4,50
1/01/2023 - 30/06/2023	279,14	0,17	2	0,05
1/07/2023 - 31/12/2023	59,04	0,03	1	0,02
1/01/2024 - 30/06/2024	205,88	0,13	4	0,10
1/07/2024 - 31/12/2024	164,90	0,10	3	0,07
1/01/2025 - 30/06/2025	47,82	0,03	1	0,02
1/07/2025 - 31/12/2025	171,52	0,10	2	0,05
1/01/2026 - 30/06/2026	982,25	0,62	7	0,17
1/07/2026 - 31/12/2026	193,40	0,12	2	0,05
1/01/2027 - 30/06/2027	3.101,26	1,97	48	1,22
1/07/2027 - 1/12/2027	4.745,21	3,01	69	1,76
Totales:	157.335.881,02	100,00	3.908	100,00

Fecha vencimiento máxima: 1/12/2027
Fecha vencimiento mínima: 1/01/2003

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL				
Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
2,19 - 3,99	5.572,52	3,54	101	2,58
4,00 - 4,49	59.048,68	37,53	1.197	30,62
4,50 - 4,99	68.168,68	43,32	1.800	46,05
5,00 - 5,49	12.312,58	7,82	395	10,10
5,50 - 5,99	2.395,48	1,52	71	1,81
6,00 - 6,49	1.602,72	1,01	39	0,99
6,50 - 6,99	1.297,36	0,82	29	0,74
7,00 - 7,49	4.461,96	2,83	164	4,19
7,50 - 7,99	2.367,40	1,50	107	2,73
8,00 - 8,49	103,07	0,06	4	0,10
8,50 - 8,99	0,00	0,00	0	0,00
9,00 - 9,49	0,00	0,00	0	0,00
9,50 - 9,50	5,38	0,00	1	0,02
Totales:	157.335.881,02	100,00	3.908	100,00

Tipo Interés ponderado: 4,71%
 Tipo Interés máximo: 9,50%
 Tipo Interés mínimo: 2,19%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS				
Intervalo (euros)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
30,45 - 15.025,29	5.365,43	3,41	562	14,38
15.025,30 - 30.050,59	25.581,28	16,25	1.135	29,04
30.050,60 - 45.075,89	35.075,26	22,29	953	24,38
45.075,90 - 60.101,19	30.023,15	19,08	576	14,73
60.101,20 - 75.126,49	18.834,89	11,97	281	7,19
75.126,50 - 90.151,79	12.518,38	7,95	153	3,91
90.151,80 - 105.177,09	8.690,51	5,52	90	2,30
105.177,10 - 120.202,39	6.070,48	3,85	54	1,38
120.202,40 - 135.227,69	5.467,21	3,47	43	1,10
135.227,70 - 150.252,99	3.294,40	2,09	23	0,58
150.253,00 - 165.278,29	3.094,44	1,96	20	0,51
165.278,30 - 180.303,59	1.728,73	1,09	10	0,25
180.303,60 - 195.328,89	936,81	0,59	5	0,12
195.328,90 - 210.354,19	405,07	0,25	2	0,05
210.354,20 - 225.379,49	0,00	0,00	0	0,00
225.379,50 - 240.404,79	0,00	0,00	0	0,00
240.404,84 - 249.779,78	249,77	0,15	1	0,02
Totales:	157.335.881,02	100,00	3.908	100,00

Saldo Vivo Máximo: 249.779,78 Euros
 Saldo Vivo Mínimo: 30,45 Euros
 Saldo Vivo Medio: 40.259,94 Euros

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

El importe de la emisión asciende a 317.334.391,12 € y está constituida por 2.112 Bonos, de 150.253,03 € de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (2.055 Bonos e importe total de 308.769.968,63 €) y Serie B (57 Bonos e importe total de 8.564.422,49 €).

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

Pago de Fecha 18 de marzo		Pago de Fecha 18 de junio	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	191.134.465,56 €	Saldo anterior:	182.557.203,81 €
Amortizaciones:	8.577.261,75 €	Amortizaciones:	8.568.712,95 €
Saldo Actual:	182.557.203,81 €	Saldo Actual:	173.988.490,86 €
% sobre Saldo Inicial:	57,528339%	% sobre Saldo Inicial:	54,828123%
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	1.595.543,10 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	1.568.149,95 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	82.876,86 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	85.396,26 €
Intereses devengados no pagados:	0	Intereses devengados no pagados:	0
Pago de Fecha 18 de septiembre		Pago de Fecha 18 de diciembre	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	173.988.490,86 €	Saldo anterior:	166.492.138,56 €
Amortizaciones:	7.496.352,30 €	Amortizaciones:	7.385.197,35 €
Saldo Actual:	166.492.138,56 €	Saldo Actual:	159.106.941,21 €
% sobre Saldo Inicial:	52,465835%	% sobre Saldo Inicial:	50,138575%
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	1.527.358,20 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	1.381.268,25 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	87.282,96 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	83.024,49 €
Intereses devengados no pagados:	0	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, 8.564.422,49 Euros.

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 3,90 años y la de los Bonos de la Serie B de 6,06 años.



Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a LIBOR a tres meses en pesetas, más un margen del 0,15% para los Bonos de la Serie A y del 0,525% para los Bonos de la Serie B, todo ello de conformidad con lo previsto en el Folleto Informativo. 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
18/12/01-18/03/02	3,5443%	3,5917%	3,9245%	3,9826%
18/03/02-18/06/02	3,5757%	3,6240%	3,9559%	4,0150%
18/06/02-18/09/02	3,6631%	3,7137%	4,0433%	4,1050%
18/09/02-18/12/02	3,5081%	3,5545%	3,8883%	3,9453%
18/12/02-18/03/03	3,1325%	3,1695%	3,5127%	3,5593%

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:	43.843.816,00 €
Saldo anterior a 1 de enero de 2002	2.959.383,92 €
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE PH'S:	31.591.843,40 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE PH'S:	8.879.589,82 €
2. INTERESES DE REINVERSION:	412.998,86 €
B.- APLICACIÓN:	43.843.816,00 €
1. GASTOS CORRIENTES:	226.014,82 €
2. INTERESES NETOS SWAPS SERIE A:	1.535.117,37 €
3. INTERESES DE BTH'S SERIE A:	6.072.319,50 €
4. AMORTIZACIÓN DE BTH'S:	32.027.524,35 €
5. INTERESES NETOS SWAPS SERIE B:	44.132,94 €
6. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	338.580,57 €
7. INTERÉS PRESTAMO SUBORDINADO:	174.990,58 €
8. AMORTIZACIÓN DEL PRESTAMO SUBORDINADO:	615.554,65 €
9. COMISIONES A FAVOR DE SCH:	1.548.372,30 €
10. DISPOSICIONES DE FONDOS DE RESERVA PRINCIPAL Y SECUNDARIO:	(563.684,47) €
11. REMANENTE EN TESORERIA:	1.824.893,39 €

C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:

a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL:

1. SALDO ANTERIOR:	2.370.067,34 €
2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO:	(397.141,33) €
3. SALDO ACTUAL:	1.972.926,01 €

b) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA SECUNDARIO:

1. SALDO ANTERIOR:	1.787.235,19 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	(166.543,14) €
3. SALDO ACTUAL:	1.620.692,05 €

c) REMANENTE EN TESORERÍA: 2.959.383,92 €

d) RETENCIÓN A CUENTA DEL IMPUESTO DE SOCIEDADES: 62.549,12 €

TOTAL (a + b + c + d) 5.481.060,57 €

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 4789, Folio 75, Sección 8, Hoja M-78638 Inscrita en el Registro Especial de la CNMV con el n.º 1 CIF A-80481419



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 Mansilla Flores

