

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 4

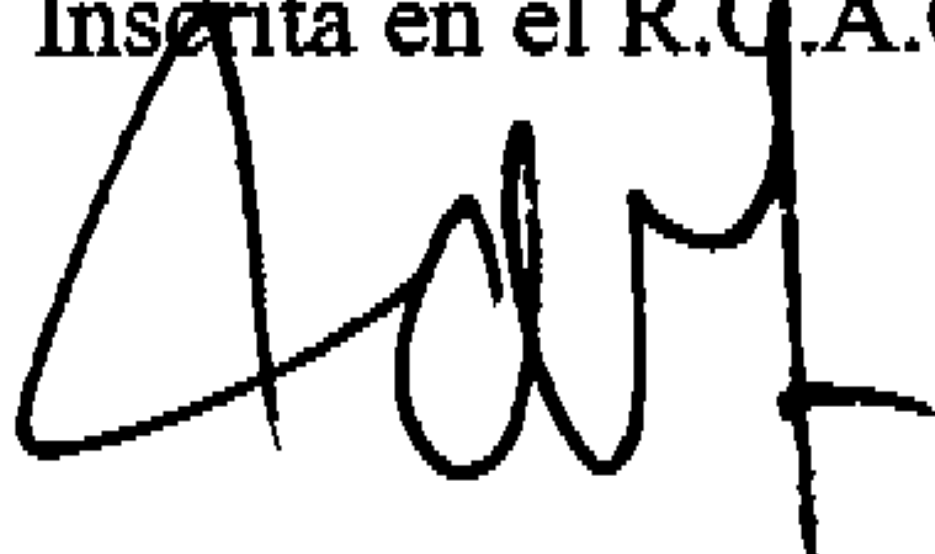
Cuentas Anuales
Correspondientes al Ejercicio Terminado
el 31 de Diciembre de 2002
e Informe de Gestión del Ejercicio 2002,
junto con el Informe de Auditoría

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 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, U.C.I. 4, 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 de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 4 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, U.C.I. 4

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



FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 4

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de Euros)

ACTIVO	2002	2001 (*)	PASIVO	2002	2001 (*)
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS:			PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 7)	2.147	2.500
Participaciones hipotecarias (Nota 4)	81.460	100.516	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES:		
	81.460	100.516	Bonos de titulación hipotecaria (Nota 8)	84.311	103.374
OTROS CRÉDITOS (Nota 5)	377	545		84.311	103.374
TESORERÍA (Nota 6)	5.350	5.845	OTRAS DEUDAS (Nota 9)	729	1.032
TOTAL ACTIVO	87.187	106.906	TOTAL PASIVO	87.187	106.906

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

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



FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 4

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

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

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001 (*)	HABER	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001 (*)
DEBE					
GASTOS FINANCIEROS:			INGRESOS FINANCIEROS:		
intereses de bonos de titulación hipotecaria	3.337	5.414	Intereses de participaciones hipotecarias	4.928	7.112
intereses del préstamo subordinado (Nota 7)	114	160	Ingresos financieros	267	359
intereses de contratos de permuta financiera de intereses (swap de intereses) (Nota 10)	1.260	1.312	Intereses de demora	6	8
	4.711	6.886	Ingresos varios	8	-
				5.209	7.479
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO					
		119			
GASTOS GENERALES (Nota 11)	13	12			
COMISIONES DEVENGADAS	485	462			
TOTAL DEBE	5.209	7.479	TOTAL HABER	5.209	7.479

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

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

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 4

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

1. Reseña del Fondo

El Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 4 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante escritura pública el 25 de junio 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 180,31 millones de euros (serie A, de 176,40 millones de euros y, serie B, de 3,91 millones de euros – véase Nota 8). El desembolso de las participaciones hipotecarias, así como el de los bonos de titulización hipotecaria, se produjo el 30 de junio de 1998. En dicha fecha, comenzaron a devengarse los ingresos y gastos del Fondo, si bien las cantidades devengadas por la amortización de capital y por los intereses nominales ordinarios de los préstamos participados iniciaron su devengo a favor del Fondo a partir del 18 de junio de 1998, según se establece en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución.

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 0,0675% del valor de los bonos de titulización hipotecaria pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos.

La gestión y administración de los préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias corresponden a la sociedad emisora de las mismas, Unión de Créditos Inmobiliarios, Establecimiento Financiero de Crédito, S.A. (en adelante, UCI). UCI no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación trimestral (pagadera los días 14 de febrero, 14 de mayo, 14 de agosto y 14 de noviembre de cada año) de 15.025,30 euros (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) y una cantidad variable, que se devengará el 31 de diciembre de cada año, 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 titulización hipotecaria.

c) Impuesto sobre Sociedades

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

4. Participaciones hipotecarias

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, mediante escritura de fecha 25 de junio de 1998, adquirió participaciones hipotecarias por un importe de 180.303.651,31 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	100.516
Amortización de principal de préstamos hipotecarios cobrada	(5.391)
Amortización de principal de préstamos hipotecarios vencida y no cobrada	8
Amortizaciones anticipadas	(13.673)
Saldo a 31 de diciembre de 2002	81.460

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2003 ascienden a 14.101 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias en el ejercicio 2002 ha sido del 5,36 %.

El saldo de este epígrafe incluye principales vencidos superiores a un año de préstamos hipotecarios por importe de 158 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 cuentas corrientes	13
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	309
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias-	
Con antigüedad inferior a tres meses	50
Con antigüedad superior a tres meses	12
	62
Intereses vencidos:	
Con antigüedad superior a tres meses	(7)
	377

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 ("cuentas de tesorería" y 2cuenta ABN") abiertas a nombre del Fondo en Banco Santander Central Hispano, S.A. y en ABN Amro Bank, por importes a 31 de diciembre de 2002 de 4.085 y 1.265 miles de euros, 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 0,60% el tipo de interés medio ponderado de los tipos de interés nominales de las participaciones hipotecarias de los últimos tres meses anteriores a la 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 calificadoras S&P Rating Services, tal y como se establece 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. a A-1 realizado por la Agencia S&P Ratings Services, la Sociedad Gestora trasladó el 23 de diciembre de 1998 el "Fondo de Reserva Principal", por un importe igual a 2.253.795,39 euros (importe inicial), decreciente trimestralmente de forma que su importe no sea inferior a la menor de las siguientes cantidades: 2.253.795,39 euros, su importe inicial, o al 1,50% del saldo vivo de las participaciones hipotecarias el día hábil anterior a cada fecha de determinación 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 a 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 períodos 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 4,46%.

7. Préstamo subordinado

Banco Santander Central Hispano S.A. y Paribas concedieron al Fondo un préstamo subordinado de 4.222.110,03 euros (2.111.055,02 euros cada uno), 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 2.253.795,39 euros, y, un Fondo de Reserva Secundario, por importe de 1.217.049,51 euros.

Este préstamo devenga 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 participaciones hipotecarias durante el trimestre anterior a cada fecha de pago. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente. A 31 de diciembre de 2002, del importe total devengado (114 miles de euros) se encontraban pendientes de pago 13 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 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 amortización del préstamo está supeditada a que el fondo tenga liquidez suficiente. En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2002, el Fondo ha amortizado 353 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 30 de junio de 1998, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 1.174 bonos de 150.253,03 euros cada uno, y, serie B, constituida por 26 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 (14 de febrero, 14 de mayo, 14 de agosto y 14 de noviembre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,16% en la serie A y del 0,575% en la serie B al tipo Libor a tres meses en euros.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 14 de febrero del 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 quiebra o su autorización fuera revocada y el depositario de las participaciones hipotecarias no pudiera asumir legalmente, aún de forma transitoria, la función de gestión del Fondo o transcurriese el plazo máximo de un año sin que el depositario hubiese designado una nueva sociedad gestora, se producirá la liquidación anticipada del Fondo y la amortización de los bonos.

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

1. Hasta la primera fecha de pago (excluida) posterior al 14 de agosto 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 14 de agosto 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 pago de los bonos de la serie B alcance la cifra de 1.803.036,31 euros, de conformidad con el punto anterior, cesará la amortización de los bonos de la citada serie, destinándose la totalidad de los fondos disponibles por este concepto a la amortización de los bonos de la serie A, hasta su total amortización.
4. Una vez que haya tenido lugar la total amortización de los bonos de la serie A, dará comienzo nuevamente la correspondiente a los bonos de la serie B, y así, hasta su completa amortización.

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

1. Que el importe a que asciendan las participaciones hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa días en la fecha de determinación anterior a la fecha de pago en curso sea igual o superior al 7% del saldo vivo de dichas participaciones hipotecarias a esa fecha. En este supuesto, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada a la amortización de los bonos de la serie A.
2. Que exista un déficit de amortización, según lo descrito anteriormente, en cuyo caso, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada, igualmente, a la amortización de los bonos de la serie A.

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

	Miles de Euros		
	Serie A	Serie B	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2001	99.467	3.907	103.374
Amortización del 14 de febrero de 2002	(5.194)	-	(5.194)
Amortización del 14 de mayo de 2002	(4.663)	-	(4.663)
Amortización del 14 de agosto de 2002	(4.728)	-	(4.728)
Amortización del 14 de noviembre de 2002	(4.478)	-	(4.478)
Saldo a 31 de diciembre de 2002	80.404	3.907	84.311

La rentabilidad media de los bonos en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2002 ha ascendido al 3,55% para la serie A y al 3,97% para la serie B.

9. Otras deudas

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

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de titulización hipotecaria	376
Permuta financiera de intereses (Nota 10)	136
Préstamo subordinado (Nota 7)	13
	525
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (Nota 1)	183
Comisión de administración (Nota 1)	8
Otros acreedores	13
	204
	729

10. Permuta financiera de Intereses (swap de Intereses)

El Fondo ha formalizado dos contratos de permuta financiera de intereses, uno para cada serie de bonos (swap de intereses), 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 0,60% (véase Nota 4). El principal sobre el que giran estos contratos está fijado en el saldo vivo de los bonos de titulización hipotecaria, según lo acordado en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos. El resultado neto de estos contratos en el ejercicio 2002 ha sido un gasto para el Fondo de 1.260 miles de euros. A 31 de diciembre de 2002 se encontraban pendientes de pago 136 miles de euros (véase Nota 9).

General Re garantiza 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 si la calificación de Banco Santander Central Hispano, S.A. descendiera por debajo de A (según escala de calificación S&P Ratings Services).

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 por parte de las autoridades fiscales todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos cuatro ejercicios.

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 y bajas de gastos de establecimiento	-	119
Amortización de participaciones hipotecarias (Nota 4)	19.056	20.050
Otros créditos	168	137
Tesorería	495	217
Total orígenes	19.719	20.523
APLICACIONES:		
Amortización del préstamo subordinado (Nota 7)	353	525
Amortización de bonos de titulización hipotecaria (Nota 8)	19.063	19.802
Otras deudas	303	196
Total aplicaciones	19.719	20.523

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

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 4

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:	4.091	2.504
Saldo Pendiente de Amortizar PH's:	180.303.651,31 €	81.482.315,76 €
Importes Unitarios Préstamos Vivos:	44.073,25 €	35.540,86 €
Tipo de Interés:	6,51%	5,11%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	20,58%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	13,26%
Tasa anualizada desde Constitución del Fondo:	10,97%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda Vencida (Principal + Intereses):	28.818,07 €	19.699,67 €	13.735,06 €
Deuda Pendiente Vencimiento:			81.459.771,02 €
Deuda Total:	28.818,07 €	19.699,67 €	81.473.506,08 €

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	%
5/12/2001- 31/12/2019	51.677,26	63,42	1.795	71,68
1/01/2020- 30/06/2020	2.688,18	3,29	77	3,07
1/07/2020- 31/12/2020	1.441,66	1,76	37	1,47
1/01/2021- 30/06/2021	2.716,33	3,33	62	2,47
1/07/2021- 31/12/2021	4.895,10	6,00	111	4,43
1/01/2022- 30/06/2022	273,10	0,33	7	0,27
1/07/2022- 31/12/2022	58,70	0,07	1	0,03
1/01/2023- 30/06/2023	28,41	0,03	1	0,03
1/07/2023- 31/12/2023	44,96	0,05	1	0,03
1/01/2024- 30/06/2024	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2024- 31/12/2024	1.961,76	2,40	43	1,71
1/01/2025- 30/06/2025	3.297,74	4,04	86	3,43
1/07/2025- 31/12/2025	2.612,69	3,20	66	2,63
1/01/2026- 30/06/2026	3.300,22	4,05	75	2,99
1/07/2026- 31/12/2026	6.441,67	7,90	140	5,59
1/01/2027- 4/01/2027	326,52	0,05	2	0,07
Totales:	81.482.315,76	100,00	2.504	100,00

Fecha vencimiento máxima: 4/01/2027

Fecha vencimiento mínima: 5/12/2001

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL

Intervalo (%)	SalDOS vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
3,90 - 3,99	51,87	0,06	1	0,03
4,00 - 4,49	4.978,01	6,10	111	4,43
4,50 - 4,99	22.130,07	27,15	607	24,24
5,00 - 5,49	29.663,97	36,40	944	37,69
5,50 - 5,99	22.513,67	27,63	770	30,75
6,00 - 6,49	2.090,44	2,56	69	2,75
6,50 - 6,75	336,31	0,06	2	0,07
Totales:	81.482.315,76	100,00	2.504	100,00

Tipo interés ponderado: 5,11%
Tipo interés máximo: 6,75%
Tipo interés mínimo: 3,90%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS

Intervalo (euros)	SalDOS vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
406,29 - 15.025,29	3.173,65	3,89	429	17,13
15.025,30 - 30.050,59	18.762,78	23,02	812	32,42
30.050,60 - 45.075,89	26.142,37	32,08	710	28,35
45.075,90 - 60.101,19	18.316,91	22,47	353	14,09
60.101,20 - 75.126,49	8.771,41	10,76	132	5,27
75.126,50 - 90.151,79	3.545,96	4,35	44	1,75
90.151,80 - 105.177,09	966,48	1,18	10	0,39
105.177,10 - 120.202,39	796,56	0,97	7	0,27
120.202,40 - 135.227,69	374,17	0,45	3	0,11
135.227,70 - 150.252,99	0,00	0,00	0	0,00
150.253,00 - 165.278,29	463,63	0,56	3	0,11
165.278,30 - 168.071,04	450,42	0,20	1	0,03
Totales:	81.482.315,76	100,00	2.504	100,00

Saldo Vivo Máximo: 168.071,04 Euros
Saldo Vivo Mínimo: 406,29 Euros
Saldo Vivo Medio: 32.540,74 Euros

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

El importe de la emisión asciende a 180.303.631,32 € y está constituida por 1.200 Bonos, de 150.253,03 € de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (1.174 Bonos e importe total de 176.397.052,64 €), y Serie B (26 Bonos e importe total de 3.906.578,68 €).

Las cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 14 de febrero, 14 de mayo, 14 de agosto y 14 de noviembre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles, se detallan a continuación:

Pago de Fecha 14 de febrero		Pago de Fecha 14 de mayo	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	103.373.986,96 €	Saldo anterior:	98.179.565,26 €
Amortizaciones:	5.194.421,70 €	Amortizaciones:	4.662.822,76 €
Saldo Actual:	98.179.565,26 €	Actual:	93.516.742,50 €
% sobre Saldo Inicial:	54,4524 %	% sobre Saldo Inicial:	51,8663 %
Amortización devengada no pagada:	0,00 €	Amortización devengada no pagada:	0,00 €
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	891.253,84 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	818.641,94 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	39.147,68 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	97.931,14 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €	Intereses devengados no pagados:	0,00 €
Pago de Fecha 14 de agosto		Pago de Fecha 14 de noviembre	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	93.516.742,50 €	Saldo anterior:	88.788.316,62 €
Amortizaciones:	4.728.425,88 €	Amortizaciones:	4.478.140,82 €
Saldo Actual:	88.788.316,62 €	Saldo Actual:	84.310.175,80 €
% sobre Saldo Inicial:	49,2438 %	% sobre Saldo Inicial:	46,7601%
Amortización devengada no pagada:	0,00 €	Amortización devengada no pagada:	0,00 €
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	821.025,16 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	758.685,76 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	39.936,36 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	39.060,06 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €	Intereses devengados no pagados:	0,00 €

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, 3.906.578,68 €.

El saldo actual de los Bonos de la Serie A se ajustó en noviembre de 2002 por importe de 4,35 euros debido a la conversión de pesetas a euros.

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 3,89 años, y de los Bonos de la Serie B de 6,59 años.

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a LIBOR a tres meses en euros, más un margen del 0,16%, para los Bonos de la Serie A y del 0,575%, para los Bonos de la Serie B, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Siendo de aplicación durante el ejercicio 2001 los siguientes tipos de interés:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
14/11/01-14/02/02	3,5549%	3,6024%	3,9757%	4,0352%
14/02/02-14/05/02	3,5613%	3,6095%	3,9820%	4,0424%
14/05/02-14/08/02	3,6350%	3,6847%	4,0558%	4,1177%
14/08/02-14/11/02	3,5461%	3,5934%	3,9668%	4,0260%
14/11/02-14/02/03	3,3742%	3,4170%	3,7950%	3,8492%

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:	27.780.106,14 €
Saldo a 1 de enero de 2002	3.346.817,13 €
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE PH'S:	19.064.637,95 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE PH'S:	5.111.430,30 €
2. INTERESES DE REINVERSION:	249.325,57 €
3. INGRESOS EXTRAORDINARIOS	7.895,19 €
 B.- APLICACIÓN:	 27.780.106,14 €
1. GASTOS CORRIENTES:	96.903,72 €
2. INTERESES NETOS SWAPS SERIE A:	1.357.517,33 €
3. INTERESES DE BTH'S SERIE A:	3.289.606,70 €
4. AMORTIZACIÓN DE BTH'S:	23.942.759,93 €
5. INTERESES NETOS SWAPS SERIE B:	40.582,23 €
6. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	156.075,14 €
7. INTERESES PRESTAMOS SUBORDINADOS:	119.615,96 €
8. AMORTIZACIÓN DE LOS PRESTAMOS SUBORDINADOS:	352.680,66 €
9. COMISIONES A FAVOR DE UCI:	452.030,54 €
10. DISPOSICIONES DE FONDOS DE RESERVA PRINCIPAL Y SECUNDARIO:	(352.680,67) €
11. REMANENTE DE TESORERIA:	3.203.963,37 €

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

1. SALDO ANTERIOR:	1.550.609,96 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	(285.957,30) €
3. SALDO ACTUAL:	1.264.652,66 €

b) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA SECUNDARIO:

1. SALDO ANTERIOR:	947.795,79 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	(66.723,37) €
3. SALDO ACTUAL:	881.072,42 €

c) REMANENTE EN TESORERIA:	3.203.963,37 €
-----------------------------------	-----------------------

TOTAL (a + b + c)	5.349.688,45 €
--------------------------	-----------------------

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