

Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 1

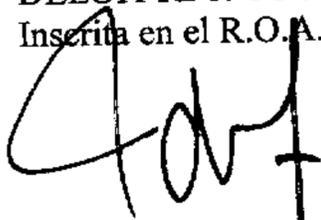
Cuentas Anuales
Correspondientes al Ejercicio Terminado
el 31 de Diciembre de 2002
e Informe de Gestión del Ejercicio 2002,
junto con el Informe de Auditoría

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 1, 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 1, 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, Banesto 1 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,
Banesto 1**

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

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, BANESTO 1

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001 (NOTAS 1.2 Y 3)
 (Miles de Euros)

	2002	2001(*)	PASIVO	2002	2001 (*)
ACTIVO					
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	-	291	PRÉSTAMOS SUBORDINADOS (Nota 8)	19.696	20.231
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS : Participaciones hipotecarias (Nota 4)	379.167	461.265	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulación hipotecaria (Nota 9)	388.135	472.319
	379.167	461.265		388.135	472.319
OTROS CRÉDITOS (Nota 6)	1.762	2.654	OTRAS DEUDAS (Nota 10)	2.746	5.839
TESORERÍA (Nota 7)	29.648	34.179			
TOTAL ACTIVO	410.577	498.389	TOTAL PASIVO	410.577	498.389

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

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

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, BANESTO 1

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 (Nota 9)	15.659	26.413	Intereses de participaciones hipotecarias (Nota 4)	21.736	32.593
Intereses del préstamo subordinado (Nota 8)	669	926	Intereses de demora	30	16
	16.328	27.339	Otros ingresos financieros	1.115	1.758
				22.881	34.367
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	291	497			
GASTOS GENERALES (Nota 11)	5	5			
COMISIONES DEVENGADAS	6.257	6.526	TOTAL HABER	22.881	34.367
TOTAL DEBE	22.881	34.367			

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

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

Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 1

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

1. Reseña del Fondo

El Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 1 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante escritura pública el 29 de julio de 1999, 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 759.000.000 euros (serie A, de 732.400.000 euros y, serie B, de 26.600.000 euros - véase Nota 9). El desembolso de las participaciones hipotecarias, así como el de los bonos de titulización hipotecaria, se produjo el 3 de agosto de 1999, 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.

La gestión y administración de los préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias corresponden a Banco Español de Crédito, S.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 el 31 de diciembre de cada ejercicio, igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo en cada ejercicio.

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 ejercicio 2002 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo.

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) Gastos de establecimiento

Los gastos de establecimiento del Fondo se amortizan linealmente en un período de 3 años (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.

4. Inmovilizaciones financieras

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió participaciones hipotecarias emitidas por Banesto por un importe de 759.000.019,23 euros, representando cada una de ellas una participación en el 100% del principal y en los intereses devengados en cada momento por cada préstamo 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 durante el ejercicio 2002 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2002	461.265
Amortización de principal de préstamos hipotecarios cobrados	(33.284)
Amortización de principal de préstamos hipotecarios vencidos y no cobrados	13
Amortizaciones anticipadas	(48.827)
Saldo a 31 de diciembre de 2002	379.167

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2003 ascienden a 77.582 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias en el ejercicio 2002 ha sido del 5,17%.

El saldo de este epígrafe incluye principales vencidos superiores a un año de préstamos hipotecarios por importe de 102 miles de euros. Las cuotas vencidas y no cobradas de dichos préstamos se registran en el saldo del epígrafe "Otros créditos" del balance de situación (véase Nota 6).

5. Gastos de establecimiento

El movimiento que se ha producido en su saldo se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2002	291
Amortizaciones	(291)
Saldo a 31 de diciembre de 2002	-

6. Otros créditos

La composición del saldo de este capítulo es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	48
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	1.596
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias-	
Con antigüedad superior a tres meses	112
Con antigüedad inferior a tres meses	12
	124
Intereses vencidos:	
Con antigüedad superior a tres meses	(6)
	1.762

Teniendo en cuenta la antigüedad de la deuda vencida y las características de los préstamos, no se considera necesaria la constitución de fondo alguno en concepto de provisión para insolvencias.

7. Tesorería

El saldo de este capítulo corresponde a una cuenta corriente abierta a nombre del Fondo en Banesto.

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banesto garantiza que el saldo de esta cuenta tendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo Euribor para depósitos a tres meses. Este contrato queda supeditado a que la calificación de Banesto no descienda de la categoría de P-1, según la agencia Moody's Investors Service Limited, según consta en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

La rentabilidad media de esta cuenta en el ejercicio 2002 ha sido del 3,44% anual.

8. Préstamos subordinados

El saldo de este capítulo corresponde a dos préstamos subordinados contratados con Banesto, por importes de 18.976 miles de euros (Préstamo Subordinado A) y 720 mil euros (Préstamo Subordinado B).

El Préstamo Subordinado A se concedió al Fondo por un importe inicial de 20.496.916,81 euros, con objeto de:

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 un fondo de reserva (el "Fondo de Reserva"), que se aplicará, en cada fecha de pago, al cumplimiento de todas las obligaciones de pago o de retención del Fondo. El importe inicial del Fondo de Reserva fue de 18.975.000 euros.

El Préstamo Subordinado B se concedió al Fondo por un importe inicial de 1.414.873,97 euros, destinado a cubrir el desfase temporal existente entre el cobro de intereses de las participaciones hipotecarias y el pago de intereses de los bonos.

Estos préstamos devengan un interés nominal anual equivalente al tipo Euribor para depósitos a tres meses. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente.

El Préstamo Subordinado A se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos, trimestralmente (a medida que se vayan



amortizando dichos gastos); 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 del Fondo de Reserva.

El Préstamo Subordinado B se amortiza, en cada fecha de pago, proporcionalmente al saldo vivo de las participaciones hipotecarias hasta febrero del 2005, en que se procederá a la amortización total del préstamo, siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente.

En el ejercicio 2002, el Fondo ha amortizado 374 y 161 miles de euros de los Préstamos Subordinados A y B, respectivamente.

9. Bonos de titulación hipotecaria

El saldo de este epígrafe recoge la emisión de bonos de titulación hipotecaria realizada el 29 de julio de 1999, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 7.324 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, y, serie B, constituida por 266 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 (18 de febrero, 18 de mayo, 18 de agosto y 18 de noviembre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,23% en la serie A y del 0,625% en la serie B al tipo Euribor a tres meses.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 18 de febrero de 2029. 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 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) en la que el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B sea igual o mayor al 8% 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 8%, 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 8%.
3. En el momento en el cual el saldo pendiente de los bonos de la serie B alcance la cifra de 7.590.000 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 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.
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 al 1 de enero de 2002	445.719	26.600	472.319
Amortización de 18 de febrero de 2002	(22.582)	-	(22.582)
Amortización de 18 de mayo de 2002	(26.308)	-	(26.308)
Amortización de 18 de agosto de 2002	(19.214)	-	(19.214)
Amortización de 18 de noviembre de 2002	(16.080)	-	(16.080)
Saldo a 31 de diciembre de 2002	361.535	26.600	388.135

La rentabilidad media de los bonos en el ejercicio 2002 ha ascendido al 3,64% para la serie A y al 4,04% para la serie B.

10. Otras deudas

La composición de este saldo al 31 de diciembre de 2002 es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos titulización hipotecaria	1.604
Préstamos subordinados (Nota 8)	74
	1.678
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (Nota 1)	1.049
Comisión de administración (Nota 1)	12
Otros acreedores	7
	1.068
	2.746

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

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 constitución (Nota 5)	291	497
Amortización de participaciones hipotecarias (Nota 4)	82.098	136.751
Otros créditos	892	571
Otras deudas	-	675
Tesorería	4.531	-
Total orígenes	87.812	138.494
APLICACIONES:		
Amortización de préstamos subordinados (Nota 8)	535	769
Amortización de bonos de titulación hipotecaria (Nota 9)	84.184	136.862
Otras deudas	3.093	-
Tesorería	-	863
Total aplicaciones	87.812	138.494

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

Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 1

INFORME DE GESTIÓN

correspondiente al Ejercicio Anual Terminado
 el 31 de diciembre de 2002

1.- PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS (PH'S)

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	18.269	11.652
Saldo pendiente de amortizar PH's:	759.000.019,23 €	379.233.757,23 €
Importes unitarios préstamos vivos:	41.545,79 €	32.546,67 €
Tipo de Interés:	5,16%	5,01%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	8,89%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	10,97%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	12,77%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	79.337,82 €	34.624,73 €	2.737,95 €
Deuda pendiente vencimiento:			379.168.067,38 €
Deuda total:	79.337,82 €	48.659,91 €	379.170.805,33 €

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	Salidos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
1/11/2000 - 31/12/2001	87,91	0,02	5	0,04
1/01/2002 - 30/06/2002	36,58	0,00	2	0,01
1/07/2002 - 31/12/2002	66,26	0,01	164	1,40
1/01/2003 - 30/06/2003	129,29	0,03	87	0,74
1/07/2003 - 31/12/2003	406,25	0,10	108	0,92
1/01/2004 - 30/06/2004	815,53	0,21	135	1,15
1/07/2004 - 31/12/2004	1.258,49	0,33	148	1,27
1/01/2005 - 30/06/2005	1.511,58	0,39	153	1,31
1/07/2005 - 31/12/2005	2.632,87	0,69	213	1,82
1/01/2006 - 30/06/2006	4.333,84	1,14	289	2,48
1/07/2006 - 31/12/2006	5.102,13	1,34	316	2,71
1/01/2007 - 30/06/2007	5.362,01	1,41	322	2,76
1/07/2007 - 31/12/2007	9.761,10	2,57	485	4,16
1/01/2008 - 30/06/2008	15.648,20	4,12	737	6,32
1/07/2008 - 31/12/2008	10.523,14	2,77	451	3,87
1/01/2009 - 30/06/2009	6.259,28	1,65	258	2,21
1/07/2009 - 31/12/2009	5.543,37	1,46	217	1,86
1/01/2010 - 30/06/2010	7.292,26	1,92	248	2,12
1/07/2010 - 31/12/2010	8.765,90	2,31	289	2,48
1/01/2011 - 30/06/2011	10.475,75	2,76	343	2,94
1/07/2011 - 31/12/2011	16.048,97	4,23	529	4,53
1/01/2012 - 30/06/2012	19.345,98	5,10	622	5,33
1/07/2012 - 31/12/2012	19.453,84	5,12	579	4,96
1/01/2013 - 30/06/2013	21.478,37	5,66	628	5,38
1/07/2013 - 31/12/2013	15.602,62	4,11	400	3,43
1/01/2014 - 30/06/2014	2.886,79	0,78	73	0,62
1/07/2014 - 31/12/2014	3.136,04	0,82	72	0,61
1/01/2015 - 30/06/2015	3.064,28	0,80	75	0,64
1/07/2015 - 31/12/2015	4.799,66	1,26	118	1,01
1/01/2016 - 30/06/2016	9.419,44	2,48	211	1,81
1/07/2016 - 31/12/2016	12.096,43	3,18	288	2,47
1/01/2017 - 30/06/2017	15.674,16	4,13	368	3,15
1/07/2017 - 31/12/2017	16.965,39	4,47	366	3,14
1/01/2018 - 30/06/2018	18.897,44	4,98	401	3,44
1/07/2018 - 31/12/2018	15.163,92	3,99	300	2,57
1/01/2019 - 30/06/2019	2.190,86	0,57	32	0,27
1/07/2019 - 31/12/2019	1.078,42	0,28	27	0,23
1/01/2020 - 30/06/2020	1.583,31	0,41	25	0,21
1/07/2020 - 31/12/2020	2.950,66	0,77	61	0,52
1/01/2021 - 30/06/2021	3.515,50	0,92	65	0,55
1/07/2021 - 31/12/2021	6.691,59	1,76	135	1,15
1/01/2022 - 30/06/2022	7.618,91	2,00	163	1,39
1/07/2022 - 31/12/2022	11.122,67	2,93	225	1,93
1/01/2023 - 30/06/2023	16.036,44	4,22	282	2,42
1/07/2023 - 31/12/2023	13.860,12	3,65	243	2,08
1/01/2024 - 30/06/2024	964,22	0,25	15	0,12
1/07/2024 - 31/12/2024	589,98	0,15	9	0,07
1/01/2025 - 30/06/2025	1.008,79	0,26	18	0,15
1/07/2025 - 31/12/2025	872,09	0,22	15	0,12
1/01/2026 - 30/06/2026	1.306,67	0,34	23	0,19
1/07/2026 - 31/12/2026	1.735,61	0,45	33	0,28
1/01/2027 - 30/06/2027	2.372,45	0,62	50	0,42
1/07/2027 - 31/12/2027	3.134,21	0,82	56	0,48
1/01/2028 - 30/06/2028	4.638,30	1,22	83	0,71
1/07/2028 - 31/12/2028	5.687,19	1,49	90	0,77
1/01/2029 - 30/06/2029	71,81	0,01	1	0,00
1/07/2029 - 1/12/2032	158,60	0,04	1	0,00
Totales:	379.233.757,23	100,00	11.652	100,00

Fecha vencimiento máxima: 1/12/2032
 Fecha vencimiento mínima: 1/11/2000

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL

Intervalo (%)	SalDOS vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
3,25 - 3,99	3.853,07	1,01	59	0,50
4,00 - 4,49	72.756,04	19,18	1.643	14,10
4,50 - 4,99	132.469,30	34,93	3.411	29,27
5,00 - 5,49	91.983,93	24,25	2.967	25,46
5,50 - 5,99	35.437,53	9,34	1.394	11,96
6,00 - 6,49	16.763,66	4,42	702	6,02
6,50 - 6,99	5.756,99	1,51	272	2,33
7,00 - 7,49	4.201,78	1,10	202	1,73
7,50 - 7,99	7.173,09	1,89	391	3,35
8,00 - 8,49	3.285,22	0,86	208	1,78
8,50 - 8,99	730,40	0,19	46	0,39
9,00 - 9,49	2.485,40	0,65	178	1,52
9,50 - 9,99	2.301,00	0,60	177	1,51
10,00 - 10,49	0,00	0,00	0	0,00
10,50 - 10,99	0,00	0,00	0	0,00
11,00 - 11,49	0,00	0,00	0	0,00
11,50 - 11,99	20,13	0,00	1	0,00
12,00 - 12,00	16,14	0,00	1	0,00
Totales:	379.233.757,23	100,00	11.652	100,00

Tipo interés ponderado: 5,01%
Tipo interés máximo: 12,00%
Tipo interés mínimo: 3,25%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS

Intervalo (euros)	SalDOS vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
320,42 - 15.025,29	23.579,57	6,21	2.744	23,54
15.025,30 - 30.050,59	81.590,53	21,51	3.650	31,32
30.050,60 - 45.075,89	98.652,07	26,01	2.681	23,00
45.075,90 - 60.101,19	67.183,06	17,71	1.301	11,16
60.101,20 - 75.126,49	39.859,22	10,51	597	5,12
75.126,50 - 90.151,79	25.010,48	6,59	308	2,64
90.151,80 - 105.177,09	14.939,35	3,93	154	1,32
105.177,10 - 120.202,39	11.274,95	2,97	101	0,86
120.202,40 - 135.227,69	4.844,17	1,27	38	0,32
135.227,70 - 150.252,99	4.549,24	1,19	32	0,27
150.253,00 - 165.278,29	3.915,46	1,03	25	0,21
165.278,30 - 180.303,59	2.438,88	0,64	14	0,12
180.303,60 - 195.328,89	756,02	0,19	4	0,03
195.328,90 - 210.354,19	198,53	0,05	1	0,00
210.354,20 - 225.379,49	216,42	0,05	1	0,00
225.379,50 - 225.726,68	225,72	0,05	1	0,00
Totales:	379.233.757,23	100,00	11.652	100,00

Saldo Vivo Máximo: 225.726,68 Euros
Saldo Vivo Mínimo: 320,42 Euros
Saldo Vivo Medio: 32.546,66 Euros

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

El importe de la emisión asciende a setecientos cincuenta y nueve millones (759.000.000) de Euros y está constituida por 7.590 Bonos de cien mil (100.000) Euros de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (7.324 Bonos e importe total de setecientos treinta y dos millones cuatrocientos mil (732.400.000) Euros) y Serie B (266 Bonos e importe total de veintiséis millones seiscientos mil (26.600.000) Euros).

Las fechas de pago son los días 18 de febrero, 18 de mayo, 18 de agosto y 18 de noviembre de cada año, siempre y cuando sean día hábil. Las cantidades abonadas a los bonistas en el ejercicio 2002, se detallan a continuación:

Pago de Fecha 18 de febrero

Principal:
 Saldo anterior: 472.319.083,60 €
 Amortizaciones: 22.581.503,28 €
 Saldo Actual: 449.737.580,32 €
 % sobre Saldo Inicial: 59,253963%

Amortización devengada no pagada: 0

Intereses:

Intereses pagados BTH's Serie A: 4.043.580,40 €
 Intereses pagados BTH's Serie B: 567.877,96 €
 Intereses devengados no pagados: 0

Pago de Fecha 18 de mayo

Principal:
 Saldo anterior: 449.737.580,32 €
 Amortizaciones: 26.307.588,28 €
 Saldo Actual: 423.429.992,04 €
 % sobre Saldo Inicial: 55,787878 %

Amortización devengada no pagada: 0

Intereses:

Intereses pagados BTH's Serie A: 3.837.702,76 €
 Intereses pagados BTH's Serie B: 267.811,46 €
 Intereses devengados no pagados: 0

Pago de Fecha 18 de agosto

Principal:
 Saldo anterior: 423.429.992,04 €
 Amortizaciones: 19.215.099,92 €
 Saldo Actual: 404.214.892,12 €
 % sobre Saldo Inicial: 53,256244%

Amortización devengada no pagada: 0

Intereses:

Intereses pagados BTH's Serie A: 3.738.609,04 €
 Intereses pagados BTH's Serie B: 277.161,36 €
 Intereses devengados no pagados: 0

Pago de Fecha 18 de noviembre

Principal:
 Saldo anterior: 404.214.892,12 €
 Amortizaciones: 16.079.915,24 €
 Saldo Actual: 388.134.976,88 €
 % sobre Saldo Inicial: 51,137678 %

Amortización devengada no pagada: 0

Intereses:

Intereses pagados BTH's Serie A: 3.394.307,80 €
 Intereses pagados BTH's Serie B: 265.662,18 €
 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 en su importe inicial, 26.600.000 €.

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 3,24 años y la de los Bonos de la Serie B de 3,76 años.

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a EURIBOR a tres meses más un margen del 0,23% para los Bonos de la Serie A y del 0,625% para los Bonos de la Serie B, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Los tipos de interés vigentes en el año 2002 han sido los siguientes:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
19/11/2001 – 18/02/2002	3,6388%	3,6888%	4,0393%	4,1009%
18/02/2002 – 18/05/2002	3,6378%	3,6878%	4,0383%	4,0999%
18/05/2002 – 19/08/2002	3,7788%	3,8326%	4,1793%	4,2452%
19/08/2002 – 18/11/2002	3,6054%	3,6544%	4,0059%	4,0665%
18/11/2002 – 18/02/2003	3,4006%	3,4442%	3,8011%	3,8556%

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:	121.036.276,30 €
Saldo anterior a 1 de enero de 2002	15.204.197,58 €
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE PH'S:	82.110.356,13 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE PH'S:	22.595.610,80 €
2. INTERESES DE REINVERSIÓN:	1.126.111,79 €
 B.- APLICACIÓN:	 121.036.276,30 €
1. GASTOS CORRIENTES:	114.850,74 €
2. INTERESES B.T.H.'S SERIE A:	15.014.200,00 €
3. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	1.078.512,96 €
4. AMORTIZACIÓN DE B.T.H.'S:	84.184.106,72 €
5. INTERÉS PRESTAMO SUBORDINADO A:	647.428,19 €
6. INTERÉS PRESTAMO SUBORDINADO B:	27.501,11 €
7. AMORTIZACIÓN DEL PRESTAMO SUBORDINADO A:	374.187,04 €
8. AMORTIZACIÓN DEL PRESTAMO SUBORDINADO B:	122.807,58 €
9. COMISIONES A FAVOR DE BANESTO:	8.799.742,85 €
10. REMANENTE DE TESORERIA:	10.672.939,11 €

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

1. SALDO INICIAL:	18.975.000 €
2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO:	0 €
3. SALDO ACTUAL:	18.975.000 €

b) REMANENTE EN TESORERIA: 10.672.939,11 €

TOTAL (a + b) 29.647.939,11 €



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 Varela~~

~~D. Santos González Sánchez~~

~~D. Emilio Osuna Heredia~~

~~D. Fermín Colomé Graell~~

~~D. Eduardo García Arroyo~~

~~D. Francisco Pérez-Mansilla Flores~~

Handwritten signature or initials.