

Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 2

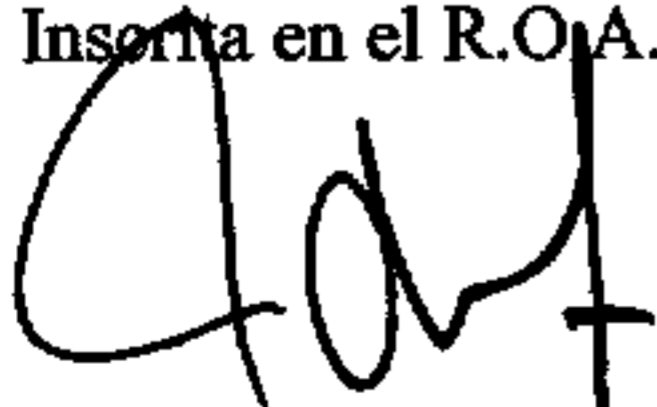
Cuentas Anuales
Correspondientes al Ejercicio Terminado
el 31 de Diciembre de 2002
e Informe de Gestión del Ejercicio 2002,
junto con el Informe de Auditoría

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 2, 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 2, 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 2 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 2**

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

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, BANESTO 2

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 (*)	
	GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	162		628		PRÉSTAMOS SUBORDINADOS (Nota 8)	18.230	18.900		
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: Participaciones hipotecarias (Nota 4)	472.831		551.597		EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización hipotecaria (Nota 9)	481.382	561.317	481.382	561.317	
OTROS CRÉDITOS (Nota 6)					OTRAS DEUDAS (Nota 10)	2.890	5.642			
TESORERÍA (Nota 7)	27.437		30.770		TOTAL PASIVO	502.502	565.859	502.502	565.859	
TOTAL ACTIVO	502.502		585.859							

(*) 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 2

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)

DEBE	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001 (*)	HABER	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001 (*)
GASTOS FINANCIEROS:			INGRESOS FINANCIEROS:		
Intereses de bonos de titulación hipotecaria (Nota 9)	19.209	30.436	Intereses de participaciones hipotecarias (Nota 4)	25.220	35.538
Intereses de préstamos subordinados (Nota 8)	624	875	Otros ingresos financieros	1.048	1.591
	19.833	31.311	Intereses de demora	28	15
				26.296	37.144
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	440	463			
GASTOS GENERALES (Nota 11)	5	5			
COMISIONES DEVENGADAS	6.018	5.365			
TOTAL DEBE	26.296	37.144	TOTAL HABER	26.296	37.144

(*) 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 2

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

1. Reseña del Fondo

El Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 2 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante escritura pública el 8 de mayo de 2000, 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 715.000.000 euros (serie A, de 690.000.000 euros y, serie B, de 25.000.000 euros – véase Nota 9). El desembolso de las participaciones hipotecarias, así como el de los bonos de titulización hipotecaria, se produjo el 11 de mayo de 2000, 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.

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 titulación hipotecaria.

4. Participaciones hipotecarias

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió participaciones hipotecarias emitidas por Banesto por un importe de 715.001.503,85 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	551.597
Amortización de principal de préstamos hipotecarios cobrados	(26.549)
Amortización de principal de préstamos hipotecarios vencidos y no cobrados	(4)
Amortizaciones anticipadas	(52.213)
Saldo a 31 de diciembre de 2002	472.831

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2003 ascienden a 73.393 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias en el ejercicio 2002 ha sido del 4,91 %.

El saldo de este epígrafe incluye principales vencidos superiores a un año de préstamos hipotecarios por importe de 285 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	628
Bajas	(26)
Amortizaciones	(440)
Saldo a 31 de diciembre de 2002	162

6. Otros créditos

La composición del saldo de este capítulo es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	44
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	1.874
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias-	
Con antigüedad superior a tres meses	144
Con antigüedad inferior a tres meses	24
	168
Intereses vencidos:	
Con antigüedad superior a tres meses	(14)
	2.072

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 3,41% anual.

8. Préstamos subordinados

El saldo de este capítulo del balance de situación corresponde a dos préstamos subordinados suscritos con Banesto, por importes de 17.042 miles de euros (Préstamo Subordinado A) y 1.188 mil euros (Préstamo Subordinado B).

El Préstamo Subordinado A se concedió al Fondo por un importe inicial de 18.194.000 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 era de 16.802.500 euros.

El Préstamo Subordinado B se concedió al Fondo por un importe inicial de 1.770.065,75 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 2006, 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 468 y 202 miles de euros de los Préstamos Subordinados A y B, respectivamente.

9. Bonos de titulización hipotecaria

El saldo de este epígrafe recoge la emisión de bonos de titulización hipotecaria realizada el 8 de mayo de 2000, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 6.900 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, y, serie B, constituida por 250 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 0,27% 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 agosto de 2030. 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 7% del saldo pendiente de los bonos de la serie A, los fondos disponibles para amortización serán utilizados en su totalidad para la amortización de los bonos de la serie A.
2. En la fecha de pago en la que la relación anterior sea igual o mayor al 7%, los fondos disponibles para amortización se aplicarán a la amortización de ambas series A y B, proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que dicha relación entre los saldos pendientes de pago de los bonos de las series B y A se mantenga en el 7%.
3. En el momento en el cual el saldo pendiente de los bonos de la serie B alcance la cifra de 7.150.000 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	536.317	25.000	561.317
Amortización de 18 de febrero de 2002	(19.997)	-	(19.997)
Amortización de 18 de mayo de 2002	(25.459)	-	(25.459)
Amortización de 18 de agosto de 2002	(17.485)	-	(17.485)
Amortización de 18 de noviembre de 2002	(16.994)	-	(16.994)
Saldo a 31 de diciembre de 2002	456.382	25.000	481.382

La rentabilidad media de los bonos en el ejercicio 2002 ha ascendido al 3,68% para la serie A y al 4,04% para la serie B.

10. Otras deudas

La composición de este saldo es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos titulación hipotecaria	2.008
Préstamos subordinados (Nota 8)	68
	2.076
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (Nota 1)	792
Comisión de administración (Nota 1)	15
Otros acreedores	7
	814
	2.890

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 desde la fecha de su constitución.

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 y otros (Nota 5)	466	463
Amortización de participaciones hipotecarias (Nota 4)	78.766	119.094
Otras deudas	-	955
Otros créditos	792	489
Tesorería	3.333	-
Pérdidas de ejercicios anteriores	-	130
Total orígenes	83.357	121.131
APLICACIONES:		
Amortización de préstamos subordinados (Nota 8)	670	1.025
Amortización de bonos de titulización hipotecaria (Nota 9)	79.935	119.422
Otras deudas	2.752	-
Tesorería	-	684
Total aplicaciones	83.357	121.131

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 2

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:	12.711	9.766
Saldo pendiente de amortizar PH's:	715.000.000,00 €	472.909.056,62 €
Importes unitarios préstamos vivos:	56.989,69 €	48.424,03 €
Tipo de Interés:	4,41%	4,71%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	8,57%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	9,73%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	10,52%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	91.525,39 €	146.389,58 €	21.780,31
Deuda pendiente vencimiento:			472.831.299,59
Deuda total:	91.525,39 €	146.389,58 €	472.853.079,90

A continuación se incluyen, a efectos informativos, los siguientes cuadros estadísticos de la cartera de préstamos hipotecarios en base a la cual tiene lugar esta emisión a 31 de diciembre de 2002 (el saldo incluye tanto los importes pendientes de vencer, como las amortizaciones vencidas):

DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA				
Intervalo	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
1/05/2000 - 31/12/2001	99,10	0,02	5	0,05
1/01/2002 - 30/06/2002	189,23	0,04	4	0,04
1/07/2002 - 31/12/2002	143,88	0,03	104	1,06
1/01/2003 - 30/06/2003	25,96	0,00	20	0,20
1/07/2003 - 31/12/2003	144,47	0,03	35	0,35
1/01/2004 - 30/06/2004	359,55	0,07	49	0,50
1/07/2004 - 31/12/2004	494,38	0,10	52	0,53
1/01/2005 - 30/06/2005	386,31	0,08	39	0,39
1/07/2005 - 31/12/2005	673,50	0,14	51	0,52
1/01/2006 - 30/06/2006	884,99	0,18	57	0,58
1/07/2006 - 31/12/2006	1.641,18	0,34	103	1,05
1/01/2007 - 30/06/2007	1.790,08	0,37	95	0,97
1/07/2007 - 31/12/2007	2.649,01	0,56	114	1,16
1/01/2008 - 30/06/2008	3.155,44	0,66	126	1,29
1/07/2008 - 31/12/2008	4.648,13	0,98	164	1,67
1/01/2009 - 30/06/2009	9.348,01	1,97	320	3,27
1/07/2009 - 31/12/2009	7.150,05	1,51	210	2,15
1/01/2010 - 30/06/2010	2.988,54	0,63	89	0,91
1/07/2010 - 31/12/2010	4.922,58	1,04	134	1,37
1/01/2011 - 30/06/2011	7.880,34	1,66	216	2,21
1/07/2011 - 31/12/2011	12.349,86	2,61	309	3,16
1/01/2012 - 30/06/2012	7.600,85	1,60	195	1,99
1/07/2012 - 31/12/2012	7.903,64	1,67	193	1,97
1/01/2013 - 30/06/2013	8.163,08	1,72	192	1,96
1/07/2013 - 31/12/2013	18.519,15	3,91	438	4,48
1/01/2014 - 30/06/2014	30.482,95	6,44	719	7,36
1/07/2014 - 31/12/2014	27.136,23	5,73	594	6,08
1/01/2015 - 30/06/2015	3.536,88	0,74	67	0,68
1/07/2015 - 31/12/2015	2.114,99	0,44	44	0,45
1/01/2016 - 30/06/2016	5.008,94	1,05	92	0,94
1/07/2016 - 31/12/2016	7.449,81	1,57	146	1,49
1/01/2017 - 30/06/2017	8.762,20	1,85	170	1,74
1/07/2017 - 31/12/2017	8.311,42	1,75	151	1,54
1/01/2018 - 30/06/2018	7.910,25	1,67	154	1,57
1/07/2018 - 31/12/2018	19.721,82	4,17	361	3,69
1/01/2019 - 30/06/2019	42.513,82	8,98	752	7,70
1/07/2019 - 31/12/2019	40.360,95	8,53	713	7,30
1/01/2020 - 30/06/2020	4.736,24	1,00	82	0,83
1/07/2020 - 31/12/2020	2.306,23	0,48	38	0,38
1/01/2021 - 30/06/2021	1.803,64	0,38	35	0,35
1/07/2021 - 31/12/2021	6.051,33	1,27	95	0,97
1/01/2022 - 30/06/2022	4.728,80	0,99	87	0,89
1/07/2022 - 31/12/2022	5.727,03	1,21	77	0,78
1/01/2023 - 30/06/2023	8.130,49	1,71	125	1,27
1/07/2023 - 31/12/2023	11.198,49	2,36	185	1,89
1/01/2024 - 30/06/2024	34.468,85	7,28	543	5,56
1/07/2024 - 31/12/2024	31.241,04	6,60	471	4,82
1/01/2025 - 30/06/2025	2.443,71	0,51	36	0,36
1/07/2025 - 31/12/2025	819,05	0,17	13	0,13
1/01/2026 - 30/06/2026	994,76	0,21	13	0,13
1/07/2026 - 31/12/2026	1.558,58	0,32	20	0,20
1/01/2027 - 30/06/2027	2.223,09	0,47	29	0,29
1/07/2027 - 31/12/2027	1.988,64	0,42	25	0,25
1/01/2028 - 30/06/2028	2.172,29	0,45	31	0,31
1/07/2028 - 31/12/2028	6.082,04	1,28	93	0,95
1/01/2029 - 30/06/2029	15.958,55	3,37	219	2,24
1/07/2029 - 31/12/2029	19.218,49	4,06	254	2,60
1/01/2030 - 30/06/2030	1.008,29	0,21	13	0,13
1/07/2030 - 31/12/2030	173,16	0,03	2	0,02
1/01/2031 - 1/12/2031	454,41	0,09	3	0,03
Totales:	472.909.056,62	100,00	9.766	100,00

Fecha vencimiento máxima: 1/12/2031
 Fecha vencimiento mínima: 1/05/2000

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL				
Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
0,00 - 3,99	7.071,84	1,49	110	1,12
4,00 - 4,49	126.204,98	26,68	2.150	22,01
4,50 - 4,99	195.141,50	41,26	3.790	38,80
5,00 - 5,49	108.292,56	22,89	2.580	26,41
5,50 - 5,99	24.277,91	5,13	726	7,43
6,00 - 6,49	6.849,89	1,44	203	2,07
6,50 - 6,99	1.697,19	0,35	54	0,55
7,00 - 7,49	492,94	0,10	20	0,20
7,50 - 7,99	1.225,61	0,25	53	0,54
8,00 - 8,49	738,37	0,15	32	0,32
8,50 - 8,99	169,13	0,03	5	0,05
9,00 - 9,49	511,84	0,10	30	0,30
9,50 - 9,50	235,23	0,04	13	0,13
Totales:	472.909.056,62	100,00	9.766	100,00

Tipo Interés ponderado: 4,71%
Tipo Interés máximo: 9,50%
Tipo Interés mínimo: 2,30%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS				
Intervalo (euros)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
320,45 - 15.025,29	7.316,27	1,54	881	9,02
15.025,30 - 30.050,59	47.491,02	10,04	2.045	20,93
30.050,60 - 45.075,89	92.103,52	19,47	2.443	25,01
45.075,90 - 60.101,19	99.065,79	20,94	1.904	19,49
60.101,20 - 75.126,49	72.358,62	15,30	1.082	11,07
75.126,50 - 90.151,79	45.755,44	9,67	560	5,73
90.151,80 - 105.177,09	30.441,87	6,43	313	3,20
105.177,10 - 120.202,39	21.116,90	4,46	189	1,93
120.202,40 - 135.227,69	15.530,89	3,28	122	1,24
135.227,70 - 150.252,99	10.921,29	2,30	77	0,78
150.253,00 - 165.278,29	6.951,12	1,46	44	0,45
165.278,30 - 180.303,59	4.479,08	0,94	26	0,26
180.303,60 - 195.328,89	3.941,38	0,83	21	0,21
195.328,90 - 210.354,19	2.423,77	0,51	12	0,12
210.354,20 - 225.379,49	2.196,55	0,46	10	0,10
225.379,50 - 240.404,79	2.549,75	0,53	11	0,11
240.404,84 - 718.036,95	8.265,72	1,74	26	0,26
Totales:	472.909.056,62	100,00	9.766	100,00

Saldo Vivo Máximo: 718.036,95 Euros
Saldo Vivo Mínimo: 320,45 Euros
Saldo Vivo Medio: 48.424,02 Euros

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

El importe de la emisión asciende a setecientos quince millones (715.000.000) de Euros, y está constituida por siete mil ciento cincuenta (7.150) Bonos, de cien mil (100.000) Euros de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (seis mil novecientos (6.900) Bonos e importe total de seiscientos noventa millones (690.000.000) de Euros) y Serie B (doscientos cincuenta (250) Bonos e importe total de veinticinco millones (25.000.000) de 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:	561.317.199,86 €
Amortizaciones:	19.997.097,00€
Saldo Actual:	541.320.033,86 €
% sobre Saldo Inicial:	75,709096 %
Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	146.680,90 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	251.765,00 €
Intereses devengados no pagados:	0

Pago de Fecha 18 de mayo

Principal:	
Saldo anterior:	541.320.033,86 €
Amortizaciones:	25.459.137,00 €
Saldo Actual:	515.860.896,86 €
% sobre Saldo Inicial:	%
Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	4.735.056,00 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	251.702,50 €
Intereses devengados no pagados:	0

Pago de Fecha 18 de agosto

Principal:	
Saldo anterior:	515.860.896,86 €
Amortizaciones:	17.485.497,00 €
Saldo Actual:	498.375.399,86 €
% sobre Saldo Inicial:	69,702853 %
Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	4.673.991,00 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	260.490,00 €
Intereses devengados no pagados:	0

Pago de Fecha 18 de noviembre

Principal:	
Saldo anterior:	498.375.399,86 €
Amortizaciones:	16.994.217,00 €
Saldo Actual:	481.381.182,86 €
% sobre Saldo Inicial:	67,326040 %
Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	4.302.909,00 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	249.682,50 €
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, 25.000.000 €.

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 4,48 años, y de los Bonos de la Serie B de 5,87 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 0,27%, 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	3,6794%	3,7305%	4,0393%	4,1009%
18/02/2002 – 18/05/2002	3,6784%	3,7294%	4,0383%	4,0999%
18/05/2002 – 19/08/2002	3,8193%	3,8744%	4,1793%	4,2452%
19/08/2002 – 18/11/2002	3,6459%	3,6961%	4,0059%	4,0665%
18/11/2002 – 18/02/2003	3,4411%	3,4858%	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:	119.820.994,96 €
Saldo anterior a 1 de enero de 2002	13.967.214,66 €
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE PH'S:	78.761.625,74 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE PH'S:	26.036.119,80 €
2. INTERESES DE REINVERSIÓN:	1.056.034,76 €
B.- APLICACIÓN:	119.820.994,96 €
1. GASTOS CORRIENTES:	136.690,37 €
2. INTERESES B.T.H.'S SERIE A:	18.631.725,00 €
3. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	1.013.640,00 €
4. AMORTIZACIÓN DE B.T.H.'S:	79.935.948,00 €
5. INTERES PRESTAMO SUBORDINADO A:	585.760,40 €
6. INTERES PRESTAMO SUBORDINADO B:	44.214,54 €
7. AMORTIZACIÓN DEL PRESTAMO SUBORDINADO A:	467.726,54 €
8. AMORTIZACIÓN DEL PRESTAMO SUBORDINADO B:	201.536,57 €
9. COMISIONES A FAVOR DE BANESTO:	8.169.618,98 €
10. REMANENTE DE TESORERIA:	10.634.134,56 €

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

1. SALDO INICIAL:	16.802.500 €
2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO:	0 €
3. SALDO ACTUAL:	16.802.500 €

b) REMANENTE EN TESORERÍA:

10.634.134,56 €

TOTAL (a + b)**27.436.634,56 €**



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.

16

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

C:1

Inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 478, libro 75, sección 8, Hoja M-7865, inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid, nº 1, A-80499