



## **Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa IV**

Cuentas Anuales  
Correspondientes al Ejercicio Terminado  
el 31 de Diciembre de 2003  
e Informe de Gestión del Ejercicio 2003,  
junto con el Informe de Auditoría

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa IV, 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, Hipotebansa IV, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2003 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 su 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 2003, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2003. Con fecha 2 de abril de 2003 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2002, en el que expresamos una opinión favorable.
3. De acuerdo con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora del mismo puede proceder a su liquidación anticipada si el importe de las participaciones hipotecarias pendientes de amortización fuese inferior al 10% del saldo inicial (equivalente a 36.061 miles de euros). Al 31 de diciembre de 2003, el importe de las mencionadas participaciones ascendía a 31.275 miles de euros, habiendo procedido los Administradores de su Sociedad Gestora a realizar dicha liquidación anticipada con fecha 15 de enero de 2004 (véase Nota 4). Las cuentas anuales del Fondo correspondientes al ejercicio 2003 se han preparado de acuerdo con el principio de "empresa en funcionamiento". No obstante lo anterior, dada la composición y naturaleza de los activos y pasivos del Fondo al 31 de diciembre de 2003, el efecto de aplicar el principio contable de "empresa en liquidación" en la preparación de las mencionadas cuentas no es significativo.
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2003 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa IV, al 31 de diciembre de 2003 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.
5. El informe de gestión del ejercicio 2003 adjunto contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación del Fondo, la evolución de su negocio y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2003. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del Fondo.

DELOITTE & TOUCHE ESPAÑA, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Germán de la Fuente

28 de abril de 2004

**Fondo de Titulización Hipotecaria,  
Hipotebansa IV**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2003**



### FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, HIPOTEBANSA IV

BALANCES DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002 (NOTAS 1.2 Y 3)  
(Miles de Euros)

ACTIVO	2003	2002(*)	PASIVO	2003	2002(*)
<b>INMOVILIZACIONES FINANCIERAS:</b>			<b>PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 7)</b>	1.480	1.701
Participaciones hipotecarias (Nota 4)	31.276	51.493			
	31.276	51.493			
<b>OTROS CRÉDITOS (Nota 5)</b>	161	272	<b>EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES:</b>		
			Bonos de titulización hipotecaria (Nota 8)	34.821	56.056
				34.821	56.056
<b>TESORERÍA (Nota 6)</b>	5.289	8.790	<b>OTRAS DEUDAS (Nota 9)</b>	424	799
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>36.725</b>	<b>58.555</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>36.725</b>	<b>58.555</b>

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

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2003.



## FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, HIPOTEBANSA IV

## CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002 (NOTAS 1.2 Y 3)  
(Miles de Euros)

DEBE	Ejercicio 2003	Ejercicio 2002(*)	HABER	Ejercicio 2003	Ejercicio 2002(*)
<b>GASTOS FINANCIEROS:</b>			<b>INGRESOS FINANCIEROS:</b>		
Intereses de bonos de titulación hipotecaria	1.199	2.400	Intereses de participaciones hipotecarias	1.990	3.464
Intereses del préstamo subordinado (Nota 7)	66	87	Intereses de demora	7	10
Intereses de contratos de permuta financiera de Intereses (swap de Intereses) (Nota 10)	613	745	Ingresos financieros	202	242
	1.878	3.232	Ingresos de contratos de permuta financiera de Intereses (swap de Intereses) (Nota 10)	-	4
<b>GASTOS GENERALES (Nota 11)</b>	16	39		2.199	3.720
<b>COMISIONES DEVENGADAS</b>					
Comisión variable	194	306			
Comisión de administración y otras	111	143			
	305	449			
<b>TOTAL DEBE</b>	<b>2.199</b>	<b>3.720</b>	<b>TOTAL HABER</b>	<b>2.199</b>	<b>3.720</b>

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

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancia correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2003.



## Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa IV

Memoria  
correspondiente al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2003

### 1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa IV (en adelante, "el Fondo") se constituyó, el 6 de abril de 1995, 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 bonos de titulización hipotecaria por un importe total de 360,6 millones de euros (divididos en dos series: serie A de 353,4 millones de euros y, serie B, de 7,2 millones de euros - véase Nota 8). El desembolso de las participaciones hipotecarias, así como el de los bonos de titulización hipotecaria, se produjo el 11 de abril de 1995, 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 0,10% del valor de los bonos de titulización hipotecaria pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de intereses de los 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, Hipotebansa, Establecimiento Financiero de Crédito, S.A. (Hipotebansa), entidad integrada en el Grupo Santander Central Hispano. Hipotebansa no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación de 12.020,24 euros trimestral (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) a recibir en cada fecha de pago de intereses de los bonos (los días 15 de enero, 15 de abril, 15 de julio y 15 de octubre de cada año). Asimismo, se pagará a Banco Santander Central Hispano, S.A. una cantidad variable, que se devengará el 31 de diciembre de cada ejercicio, igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo en cada ejercicio.

La entidad depositaria de las participaciones hipotecarias es Banco Santander Central Hispano, S.A. Hipotebansa actuará como depositario de las escrituras de formalización de los préstamos

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 2003 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo (véase Nota 1).



### **b) Principios contables y criterios de valoración**

En la preparación de las cuentas anuales se han aplicado 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 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 2003 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

#### **d) Permuta financiera de intereses**

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

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

### **4. Participaciones hipotecarias**

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, mediante escritura de fecha 6 de abril de 1995 adquirió participaciones hipotecarias por un importe de 360.607.325,14 euros, representando cada una de ellas una participación en el 100% del principal y una participación en los intereses calculada sobre la base del tipo de interés aplicable en cada momento a cada préstamo, deducido el 0,125% anual. Todos los préstamos hipotecarios en los que tienen su origen las participaciones hipotecarias están garantizados mediante primera hipoteca sobre viviendas en territorio español.

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 4789, Folio 75, Sección 8, Hoja M-79638. Inscrita en el Registro Especial de la C.N.M.V. con el n.º 1. C.I.F.A-80481419



El movimiento del saldo del epígrafe de participaciones hipotecarias del balance de situación durante el ejercicio 2003 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2002	51.493
Amortizaciones del principal de los préstamos hipotecarios cobradas en el ejercicio	(20.193)
Amortizaciones del principal de los préstamos hipotecarios vencidas y no cobradas	4
Amortizaciones anticipadas	(29)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2003</b>	<b>31.275</b>

La Sociedad Gestora va a proceder a la liquidación anticipada del Fondo el 15 de enero de 2004 (véase Nota 13).

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias durante el ejercicio 2003 ha sido del 4,77%.

El saldo de este epígrafe incluye principales vencidos superiores a un año de préstamos hipotecarios y principales de préstamos hipotecarios en situación contenciosa por importe de 170 miles de euros. Las cuotas vencidas y no cobradas de los préstamos con principales vencidos superiores a un año se registran en el saldo del epígrafe "Otros créditos" del balance de situación (véase Nota 5).

## 5. Otros créditos

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

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	2
Intereses devengados no vencidos de participaciones Hipotecarias	116
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias-	
Con antigüedad inferior a tres meses	42
Con antigüedad superior a tres meses	1
	43
Intereses vencidos-	
Con antigüedad superior a tres meses	-
	161

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

## 6. Tesorería

El saldo de este epígrafe del balance de situación corresponde a dos cuentas corrientes ("cuenta de tesorería" y "cuenta ABN ") abiertas a nombre del Fondo en Banco Santander Central Hispano, S.A. y ABN Amro Bank, por importes al 31 de diciembre de 2003 de 4.927 y 362 miles de euros, respectivamente, incluyéndose el fondo de reserva constituido por el Fondo (Nota 7).

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banco Santander Central Hispano, S.A. garantiza que el saldo de su cuenta obtendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un 0,875% el tipo de interés medio ponderado de los tipos nominales, tanto fijos como variables, de las participaciones hipotecarias de los últimos tres meses anteriores a cada fecha de pago. Este contrato está supeditado a que la calificación de Banco Santander Central Hispano S.A. no descienda de la categoría A-1+ según la agencia calificadora S&P Ratings Services y/o P-1+ según Moody's Investors Service Limited; según consta en el Folleto informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

Como consecuencia del descenso de la calificación de la deuda a corto plazo de Banco Santander Central Hispano, S.A. a A-1 realizado por la agencia S&P Rating Services, la Sociedad Gestora trasladó el 23 de diciembre de 1998 el "Fondo de Reserva Principal", cuyo saldo equivale al 1,04% del saldo de las participaciones hipotecarias el día hábil anterior a cada fecha de determinación (véase Nota 7), a ABN Amro Bank, entidad que cumple con los requisitos de calificación establecidos en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos. ABN Amro Bank garantiza para las cantidades depositadas en esta cuenta una rentabilidad anual igual a la que resulta de disminuir en un 0,16%, el tipo Euribor a tres meses en euros para los periodos trimestrales que median entre cada una de las fechas de pago.

La rentabilidad media de las cuentas de tesorería en el ejercicio 2003 ha sido del 4,12%.

## 7. Préstamo subordinado

Banco Santander Central Hispano S.A. concedió al Fondo un préstamo subordinado por importe inicial de 6.376.738 euros, destinado a:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulización hipotecaria.
2. Financiar parcialmente la suscripción de las participaciones hipotecarias.
3. Dotar dos fondos de reserva (los "Fondos de Reserva"), que se aplicarán en cada fecha de pago de los bonos al cumplimiento de todas las obligaciones de pago del Fondo: un Fondo de Reserva Principal por importe inicial de 3.750.316 euros y un Fondo de Reserva Secundario por importe de 1.117.883 euros (Nota 6).

Este préstamo devenga un tipo de interés anual, pagadero trimestralmente, equivalente al que resulte de disminuir en un 0,875% el tipo de interés medio ponderado de los tipos nominales de las participaciones hipotecarias de los últimos tres meses anteriores a cada fecha de pago. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente. Al 31 de diciembre de 2003, del importe devengado (66 miles de euros) se encontraban pendientes de pago 12 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 los bonos se amortiza siguiendo un método de cálculo financiero y, el resto, 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 de este préstamo está supeditada a que el Fondo tenga liquidez suficiente. Durante el ejercicio 2003, el Fondo ha amortizado 221 miles de euros.



### **8. Bonos de titulación hipotecaria**

El saldo de este epígrafe del balance de situación recoge la emisión de bonos de titulación hipotecaria realizada el 6 de abril de 1995, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 2.352 bonos de 150.253,03 euros de valor nominal, y, serie B, constituida por 48 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. Ambas series de bonos devengan un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (15 de enero, 15 de abril, 15 de julio y 15 de octubre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,2% anual en la serie A y del 0,7% anual en la serie B al tipo Libor trimestral en euros.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 15 de enero de 2019. 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 por 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 para amortización de bonos (calculados como la diferencia entre el saldo vivo de las participaciones hipotecarias y de los bonos) de conformidad con las siguientes reglas:

1. Hasta la primera fecha de pago (excluida) posterior al 15 de abril de 1999 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 15 de abril de 1999 en 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 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 3.606.072,63 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 y el abono de las cantidades debidas a MBIA Assurance, S.A. (entidad garante de la amortización de los bonos de la serie A), en concepto de la comisión de aseguramiento de dicha serie, dará comienzo nuevamente la amortización correspondiente a los bonos de la serie B, hasta su completa amortización.

En relación a la amortización de los bonos de la serie B, y aún cumpliéndose la totalidad de los supuestos previstos en las reglas anteriores, la misma no tendrá lugar si se produjere cualquiera de las tres circunstancias siguientes:

1. Que el importe al 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.

## TITULIZACIÓN



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.
3. Que existieran cantidades debidas a MBIA Assurance, S.A., en cuyo caso con anterioridad a la amortización de los bonos de la serie B serán abonadas a MBIA Assurance, S. A. las citadas cantidades debidas.

El movimiento que se ha producido en el saldo vivo de los bonos de titulización hipotecaria en el ejercicio 2003 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Serie A	Serie B	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2002	50.959	5.096	56.055
Amortización del 15 de enero de 2003	(5.285)	(528)	(5.813)
Amortización del 15 de abril de 2003	(4.828)	(483)	(5.311)
Amortización del 15 de julio de 2003	(4.527)	(453)	(4.980)
Amortización del 15 de octubre de 2003	(5.104)	(26)	(5.130)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2003</b>	<b>31.215</b>	<b>3.606</b>	<b>34.821</b>

La rentabilidad media de los bonos de titulización hipotecaria en el ejercicio 2003 ha ascendido al 2,73% anual para la serie A y al 3,22% anual para la serie B.

### 9. Otras deudas

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

	Miles de Euros
<b>Intereses devengados no pagados de:</b>	
Bonos de titulización hipotecaria	180
Permuta financiera de intereses (Nota 10)	107
Préstamo subordinado (Nota 7)	12
	<b>299</b>
<b>Cuentas a pagar:</b>	
Comisión variable (Nota 1)	91
Comisión de administración (Nota 1)	10
Comisión de gestión (Nota 1)	7
Otros acreedores	17
	<b>125</b>
	<b>424</b>

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 4789, Folio 75, Sección 8, Hoja M-78658. Inscrita en el Registro Especial de la CNMV, con el n.º 1. CIF: A-80481419

**10. Permuta financiera de intereses (swap de intereses)**

El Fondo ha formalizado cuatro contratos de permuta financiera de intereses (swap de intereses), dos para cada serie de bonos A y B y para cada tipo (fijo y variable), 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 a Banco Santander Central Hispano, S.A. un interés anual, variable trimestralmente, igual al de las participaciones hipotecarias, menos un margen del 0,875% (3,90% de interés anual medio en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2003- véase Nota 4). El principal teórico sobre el que giran estos contratos está fijado en el saldo vivo de los bonos de titulización hipotecaria. El resultado neto de estos contratos en el ejercicio 2003 ha sido gasto para el Fondo por importe de 613 miles de euros, que se incluye en el epígrafe "Intereses de contratos de permuta financiera de intereses" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Al 31 de diciembre de 2003, se encuentran devengadas y pendientes de pago 107 miles de euros (véase Nota 9).

**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.

Según indica en la Nota 3-c, en el ejercicio 2003 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

**13. Hechos posteriores**

De acuerdo con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora podrá liquidar de forma anticipada el mismo en el caso de que el importe de las participaciones hipotecarias pendientes de amortización sea inferior a 36.060 miles de euros, equivalente al 10% de su importe inicial, siempre y cuando la venta de las participaciones hipotecarias pendientes de amortización, junto con el saldo que exista en ese momento en la cuenta de tesorería permita una total cancelación de todas las obligaciones pendientes con los titulares de los bonos y respetando los pagos anteriores a éstos cuyo orden de prelación sea preferente. Al 31 de diciembre de 2003, el importe de las participaciones hipotecarias pendientes de amortizar ascendía a 31.275, por lo que la Sociedad Gestora va a proceder a efectuar la liquidación anticipada del Fondo en la fecha de pago del 15 de enero de 2004.

**14. Cuadros de financiación**

A continuación se presentan los cuadros de financiación del Fondo correspondientes a los ejercicios 2003 y 2002:

	Miles de Euros	
	2003	2002 (*)
<b>ORÍGENES:</b>		
Enajenación de inmovilizaciones materiales	-	22
Amortización y otros movimientos de inmovilizaciones financieras (Nota 4)	20.218	23.410
Tesorería	1.501	1.575
Otros créditos	111	164
<b>Total orígenes</b>	<b>21.830</b>	<b>25.171</b>
<b>APLICACIONES:</b>		
Amortización de préstamo subordinado (Nota 7)	221	253
Amortización de bonos de titulización hipotecaria (Nota 8)	21.234	24.339
Otras deudas	375	579
<b>Total aplicaciones</b>	<b>21.830</b>	<b>25.171</b>

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

Inscripción en el Registro Especial de la CNMV con el n.º C.I.F. A-30481419  
 Inscripción en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 4709, folio 72, sección 8ª, hoja 1079/008

**Fondo de Titulización Hipotecaria,  
Hipotebansa IV**

**INFORME DE GESTIÓN**

correspondiente al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2003

**1.- PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS (PH'S)**

<b>PRESTAMOS HIPOTECARIOS</b>	<b>A LA EMISIÓN</b>	<b>SITUACIÓN ACTUAL</b>
Número de Préstamos:	8.868	2.853
Saldo Pendiente de Amortizar PH's:	360.607.325,14 €	31.411.366,45 €
Importes Unitarios Préstamos Vivos:	40.663,88 €	11.009,94 €
Tipo de Interés:	9,80%	4,69%

<b>TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA</b>	<b>SITUACIÓN ACTUAL</b>
Tasa mensual actual anualizada:	7,63%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	13,59%
Tasa anualizada desde Constitución del Fondo:	11,41%

<b>MOROSIDAD ACTUAL</b>	<b>Hasta 1 mes</b>	<b>De 1 a 6 meses</b>	<b>Mayor de 6 meses</b>
Deuda Vencida (Principal + Intereses):	22.506,98 €	9.602,10 €	3.971,72 €
Deuda Pendiente Vencimiento:			31.380.592,56 €
Deuda Total:	22.506,98 €	9.602,10 €	31.384.564,28 €

A continuación se incluyen a efectos informativos los siguientes cuadros estadísticos de la cartera de préstamos hipotecarios en base a la cual tiene lugar esta emisión, a 31 de diciembre de 2003 (el saldo incluye tanto los importes pendientes de vencer, como las amortizaciones vencidas):

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 4769, Folio 75, Sección 8, Hoja M-78658. Inscrita en el Registro Especial de la CNMV con el n.º I. C.I.F. A-80481419

*C-1*

**DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA**

Intervalo	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
22/04/2002-31/12/2003	10,42	0,03	7	0,24
1/01/2004-30/06/2004	323,58	1,03	212	7,43
1/07/2004-31/12/2004	352,12	1,12	78	2,73
1/01/2005-30/06/2005	1.974,29	6,28	281	9,84
1/07/2005-31/12/2005	8.878,22	28,26	925	32,42
1/01/2006-30/06/2006	9.008,64	28,67	791	27,72
1/07/2006-31/12/2006	2.098,96	6,68	207	7,25
1/01/2007-30/06/2007	1.065,47	3,39	79	2,76
1/07/2007-31/12/2007	395,77	1,25	20	0,70
1/01/2008-30/06/2008	470,30	1,49	24	0,84
1/07/2008-31/12/2008	518,84	1,65	23	0,80
1/01/2009-30/06/2009	315,31	1,00	10	0,35
1/07/2009-31/12/2009	248,47	0,79	11	0,38
1/01/2010-30/06/2010	100,25	0,31	5	0,17
1/07/2010-31/12/2010	90,51	0,28	4	0,14
1/01/2011-30/06/2011	135,76	0,43	5	0,17
1/07/2011-31/12/2011	1.404,02	4,46	50	1,75
1/01/2012-30/06/2012	850,93	2,70	29	1,01
1/07/2012-31/12/2012	438,32	1,39	14	0,49
1/01/2013-30/06/2013	669,60	2,13	18	0,63
1/07/2013-31/12/2013	290,62	0,92	9	0,31
1/01/2014-30/06/2014	193,26	0,61	6	0,21
1/07/2014-31/12/2014	43,21	0,13	2	0,07
1/01/2015-30/06/2015	50,44	0,16	2	0,07
1/07/2015-31/12/2015	26,12	0,08	1	0,03
1/01/2016-30/06/2016	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2016-31/12/2016	388,59	1,23	14	0,49
1/01/2017-30/06/2017	338,46	1,07	10	0,35
1/07/2017-31/12/2017	420,18	1,33	9	0,31
1/01/2018-30/06/2018	46,92	0,14	1	0,03
1/07/2018-1/12/2018	263,63	0,83	6	0,21
<b>Totales:</b>	<b>31.411.366,45</b>	<b>100,00</b>	<b>2.853</b>	<b>100,00</b>

Fecha vencimiento máxima: 1/12/2018  
 Fecha vencimiento mínima: 22/04/2002



## LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL

Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
1,22 - 3,99	14.084,99	44,84	1.092	38,27
4,00 - 4,49	7.738,42	24,63	674	23,62
4,50 - 4,99	2.528,43	8,04	220	7,71
5,00 - 5,49	621,90	1,97	58	2,03
5,50 - 5,99	331,56	1,05	20	0,70
6,00 - 6,49	691,36	2,20	68	2,38
6,50 - 6,99	551,10	1,75	63	2,20
7,00 - 7,49	905,95	2,88	118	4,13
7,50 - 7,99	1.039,59	3,30	126	4,41
8,00 - 8,49	477,22	1,51	68	2,38
8,50 - 8,99	123,78	0,39	17	0,59
9,00 - 9,49	1.956,84	6,22	268	9,39
9,50 - 9,99	15,51	0,04	3	0,10
10,00 - 10,49	234,59	0,74	37	1,29
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	88,92	0,28	15	0,52
12,00 - 12,49	13,82	0,04	4	0,14
12,50 - 12,50	7,30	0,02	2	0,07
<b>Totales:</b>	<b>31.411.366,45</b>	<b>100,00</b>	<b>2.853</b>	<b>100,00</b>

Tipo Interés ponderado: 4,69%  
 Tipo Interés máximo: 12,50%  
 Tipo Interés mínimo: 1,22%

## LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS

Intervalo (euros)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
34,47 - 15.025,29	16.825,84	53,56	2.275	79,74
15.025,30 - 30.050,59	9.488,90	30,20	469	16,43
30.050,60 - 45.075,89	2.319,86	7,38	63	2,20
45.075,90 - 60.101,19	1.422,37	4,52	28	0,98
60.101,20 - 75.126,49	522,43	1,66	8	0,28
75.126,50 - 90.151,79	626,38	1,99	8	0,28
90.151,80 - 105.177,09	91,58	0,29	1	0,03
105.177,10 - 113.954,42	113,95	0,36	1	0,03
<b>Totales:</b>	<b>31.411.366,45</b>	<b>100,00</b>	<b>2.853</b>	<b>100,00</b>

Saldo Vivo Máximo: 113.954,42 Euros  
 Saldo Vivo Mínimo: 34,47 Euros  
 Saldo Vivo Medio: 11.009,94 Euros

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

El importe de la emisión asciende a 360.607.262,63 Euros y se encuentra constituida por 2.400 Bonos, de 150.253,03 Euros de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (2.352 Bonos e importe total de 353.395.117,38 Euros), y Serie B (48 Bonos e importe total de 7.212.145,25 Euros).

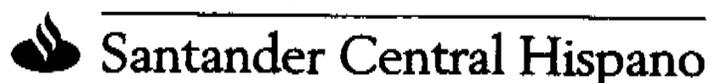
Las cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 15 de enero, 15 de abril, 15 de julio y 15 de octubre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles, se detallan a continuación:

<b>Pago de Fecha 15 de enero</b>		<b>Pago de Fecha 15 de abril</b>	
<b>Principal Serie A y B:</b>		<b>Principal Serie A y B:</b>	
Saldo anterior:	56.055.102,72 €	Saldo anterior:	50.241.743,04 €
Amortización A:	5.284.873,44 €	Amortización A:	4.828.303,20 €
Amortización B:	528.486,24 €	Amortización B:	482.830,08 €
Saldo Actual:	50.241.743,04 €	Saldo Actual:	44.930.609,76 €
% sobre Saldo Inicial:	13,93%	% sobre Saldo Inicial:	12,46%
Amortización devengada no pagada:	0,00 €	Amortización devengada no pagada:	0,00 €
<b>Intereses:</b>		<b>Intereses:</b>	
Intereses pagados BTH's Serie A:	450.596,16 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	345.767,52 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	51.570,72 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	40.284,96 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €	Intereses devengados no pagados:	0,00 €
<b>Pago de Fecha 15 de julio</b>		<b>Pago de Fecha 15 de octubre</b>	
<b>Principal Serie A y B:</b>		<b>Principal Serie A y B:</b>	
Saldo anterior:	44.930.609,76 €	Saldo anterior:	39.950.817,60 €
Amortización A:	4.527.082,56 €	Amortización A:	5.103.910,56 €
Amortización B:	452.709,60 €	Amortización B:	25.819,68 €
Saldo Actual:	39.950.817,60 €	Saldo Actual:	34.821.087,36 €
% sobre Saldo Inicial:	11,08%	% sobre Saldo Inicial:	9,66%
Amortización devengada no pagada:	0,00 €	Amortización devengada no pagada:	0,00 €
<b>Intereses:</b>		<b>Intereses:</b>	
Intereses pagados BTH's Serie A:	280.852,32 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	216.007,68 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	33.249,12 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	26.242,08 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €	Intereses devengados no pagados:	0,00 €

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 4789, Folio 75, Sección 8, Hoja M-78658. Inscrita en el Registro Especial de la CNMV con el n.º 1. C.I.F. A-80461419



## TITULIZACIÓN



La vida media de los Bonos de la Serie A es de 0,22 años y de los Bonos de la Serie B de 0,23 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 0,20%, para los Bonos de la Serie A y del 0,70%, para los Bonos de la Serie B, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Los tipos de interés vigentes en el año 2003 han sido los siguientes:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
15/01/2003 - 15/04/2003	3,0701%	3,1056%	3,5770%	3,6253%
15/04/2003 - 15/07/2003	2,7580%	2,7867%	3,2650%	3,3052%
15/07/2003 - 15/10/2003	2,3597%	2,3807%	2,8666%	2,8976%
15/10/2003 - 15/01/2004	2,3676%	2,3887%	2,8745%	2,9056%

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 1785, folio 75, Sección 8, Hoja M-786516. Inscrita en el Registro Especial de la CNMV, con el n.º I. C.I.F. A-80461419

**3.- ESTADO DE FLUJOS DE CAJA****INFORME DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS****(CAJA)****Periodo: 1 de enero a 31 de diciembre de 2003**

<b>A.- ORIGEN:</b>	<b>27.616.687,70 €</b>
<b>Saldo anterior a 1 de enero de 2003</b>	<b>5.089.136,36 €</b>
<b>a) PRINCIPAL COBRADO:</b>	
1. AMORTIZACIÓN DE PH'S:	20.222.133,93 €
<b>b) INTERESES COBRADOS:</b>	
1. INTERESES DE PH'S:	2.128.624,27 €
2. INTERESES DE REINVERSION:	176.793,14 €
<b>B.- APLICACIÓN:</b>	<b>27.616.687,70 €</b>
1. GASTOS CORRIENTES:	85.938,68 €
2. INTERESES NETOS SWAPS SERIE A:	578.997,56 €
3. INTERESES DE BTH'S SERIE A:	1.293.223,68 €
4. AMORTIZACIÓN DE BTH'S SERIE A:	19.744.169,76 €
5. AMORTIZACIÓN DE BTH'S SERIE B:	1.489.845,60 €
6. INTERESES NETOS SWAPS SERIE B:	35.847,82 €
7. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	151.346,88 €
8. INTERES PRESTAMO SUBORDINADO:	70.211,38 €
9. AMORTIZACIÓN DEL PRESTAMO SUBORDINADO:	220.833,65 €
10. COMISIONES A FAVOR DE HIPOTEBANSA:	48.080,96 €
11. DISPOSICIONES DE FONDOS DE RESERVA PRINCIPAL Y SECUNDARIO:	(220.833,65) €
12. COMISIÓN A FAVOR DE BSCH:	310.277,54 €
13. REMANENTE EN TESORERIA:	3.808.747,84 €

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

1. SALDO ANTERIOR:	582.973,05 €
2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO:	220.833,65 €
3. SALDO ACTUAL:	362.139,40 €

**b) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA SECUNDARIO:**

1. SALDO ANTERIOR:	1.117.882,51 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	0,00 €
3. SALDO ACTUAL:	1.117.882,51 €

**c) REMANENTE EN TESORERÍA:**

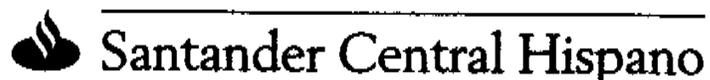
3.808.747,84 €

**TOTAL (a + b + c)****5.288.769,76 €**

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 4789, folio 75, Sección 8, Hoja M-78658. Inscrita en el Registro Especial de la C.N.M.V. con el n.º 1. C.I.F. A-9081419

31

TITULIZACIÓN



Las CUENTAS ANUALES anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2003 (Memoria, Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias), así como el INFORME DE GESTION correspondiente, contenidas en los precedentes folios numerados correlativamente de la página 1 a 18 (ambas inclusive), han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, Santander Central Hispano Titulización, S.G.F.T., S.A. el día 26 de marzo de 2004, con vistas a su verificación por los auditores, firmando todos y cada uno de los señores consejeros, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, la presente diligencia de la que doy fe cómo Secretario del Consejo.

El Secretario  
del Consejo de Administración

Dña. M<sup>a</sup> José Olmedilla Gonzá

~~D. José Antonio Álvarez Álvarez~~

~~D. Marcelo Alejandro Ca o~~

~~D. Ignacio Ortega Gavara~~

~~D<sup>a</sup> Ana Bolado Valle~~

~~D. Santos González Sánchez~~

~~D. Emilio Osuna Heredia~~

~~D. Fermín Colomé Graell~~

~~D. Eduardo García Artoyo~~

~~D. Francisco Pérez Mansilla Flores~~

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 4789, Folio 75, Sección 8, Hoja M-78658. Inscrita en el Registro Especial de la CNMV con el n.º 1, C.I.F. A-80481419