



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

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

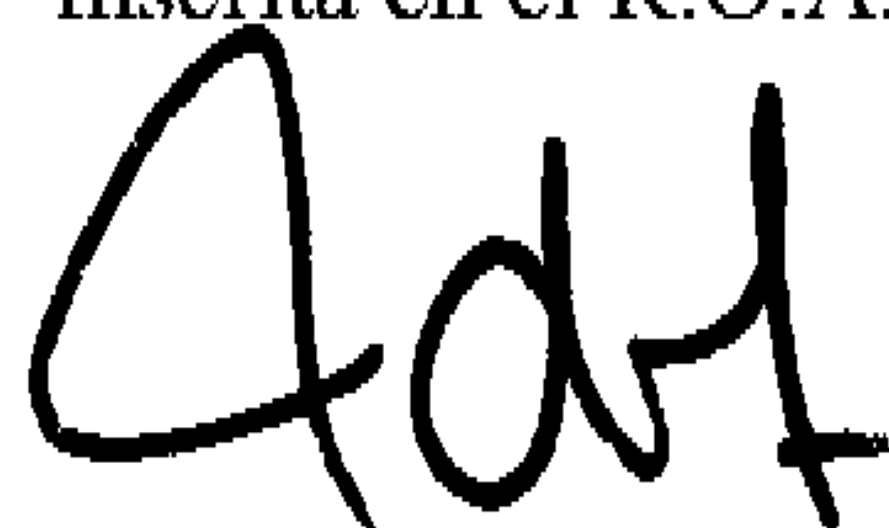
## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 4, por encargo de Santander Central Hispano Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 4, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 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. 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 de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 4, 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.
4. 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, U.C.I. 4**

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



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

## BALANCES DE SITUACIÓN AL 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>	1.751	2.147
Participaciones hipotecarias (Nota 4)	60.427	81.460			
	60.427	81.460	<b>EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES:</b>		
<b>OTROS CRÉDITOS (Nota 5)</b>	227	377	Bonos de titulización hipotecaria (Nota 8)	62.906	84.311
				62.906	84.311
<b>TESORERÍA (Nota 6)</b>	4.440	5.350	<b>OTRAS DEUDAS (Nota 9)</b>	437	729
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>65.094</b>	<b>87.187</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>65.094</b>	<b>87.187</b>

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

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2003.



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

## 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)

	Ejercicio 2003	Ejercicio 2002 (*)	HABER	Ejercicio 2003	Ejercicio 2002 (*)
<b>DEBE</b>					
<b>GASTOS FINANCIEROS:</b>			<b>INGRESOS FINANCIEROS:</b>		
Intereses de bonos de titulización hipotecaria	2.020	3.337	Intereses de participaciones hipotecarias	3.309	4.928
Intereses del préstamo subordinado (Nota 7)	81	114	Ingresos financieros	210	267
Intereses de contratos de permuta financiera de Intereses (swap de Intereses) (Nota 10)	1.054	1.260	Intereses de demora	3	6
	3.155	4.711	Ingresos varios	-	8
				3.522	5.209
<b>GASTOS GENERALES (Nota 11)</b>	11	13			
<b>COMISIONES DEVENGADAS</b>					
Comisión variable	232	344			
Comisión de administración y otras	124	141			
	356	485			
<b>TOTAL DEBE</b>	<b>3.522</b>	<b>5.209</b>	<b>TOTAL HABER</b>	<b>3.522</b>	<b>5.209</b>

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

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2003.

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

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

### 1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 4 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante escritura pública el 25 de junio de 1998, al amparo de la Ley 19/1992, de 7 de julio, consistiendo su función en la adquisición de participaciones hipotecarias y en la emisión de dos series de bonos de titulización hipotecaria, por un importe total de 180,31 millones de euros (serie A, de 176,40 millones de euros y, serie B, de 3,91 millones de euros – véase Nota 8). El desembolso de las participaciones hipotecarias, así como el de los bonos de titulización hipotecaria, se produjo el 30 de junio de 1998. En dicha fecha, comenzaron a devengarse los ingresos y gastos del Fondo, si bien las cantidades devengadas por la amortización de capital y por los intereses nominales ordinarios de los préstamos participados iniciaron su devengo a favor del Fondo a partir del 18 de junio de 1998, según se establece en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Santander Central Hispano Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, "la Sociedad Gestora"). La comisión de administración que se paga a la Sociedad Gestora se calcula como el 0,0675% del valor de los bonos de titulización hipotecaria pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos.

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

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

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

### **3. Principios de contabilidad y criterios de valoración aplicados**

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

#### **a) Principio del devengo**

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

#### **b) Vencimiento de deudores y acreedores**

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

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

#### **c) Impuesto sobre Sociedades**

Dado que en el ejercicio 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, en el epígrafe "Intereses de contratos de permuta financiera de intereses" del capítulo "Gastos Financieros" o "Ingresos Financieros", respectivamente, de la cuenta de pérdidas y ganancias, 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 25 de junio de 1998, adquirió participaciones hipotecarias por un importe de 180.303.651,31 euros, representando cada una de ellas una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos en los que tienen su origen. Todos los préstamos hipotecarios, base de las participaciones hipotecarias, están garantizados mediante primera hipoteca sobre viviendas en territorio español.

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

*CF*



	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2002	81.460
Amortización de principal de préstamos hipotecarios cobrada	(4.958)
Amortización de principal de préstamos hipotecarios vencida y no cobrada	2
Amortizaciones anticipadas	(16.077)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2003</b>	<b>60.427</b>

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2004 ascienden a 11.726 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias en el ejercicio 2003 ha sido del 4,58%.

El saldo de este epígrafe incluye principales vencidos superiores a un año de préstamos hipotecarios por importe de 112 miles de euros. Las cuotas vencidas y no cobradas de dichos préstamos se registran en el saldo del epígrafe "Otros créditos" del balance de situación (véase Nota 5).

## 5. Otros créditos

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

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuentas corrientes	9
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	185
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias--	
Con antigüedad inferior a tres meses	29
Con antigüedad superior a tres meses	9
	38
Intereses vencidos:	
Con antigüedad superior a tres meses	(5)
	227

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

## 6. Tesorería

El saldo de este epígrafe del balance de situación corresponde a dos cuentas corrientes ("cuentas de tesorería" y "cuenta ABN") abiertas a nombre del Fondo en Banco Santander Central Hispano, S.A. y en ABN Amro Bank, por importes al 31 de diciembre de 2003 de 3.496 y 944 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 tendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un 0,60% el tipo de interés medio ponderado de los tipos de interés nominales de las participaciones hipotecarias de los últimos tres meses anteriores a la fecha de pago. Este contrato queda supeditado a que la calificación de Banco Santander Central Hispano S.A. no descienda de la categoría A-1+ según la agencia calificadora S&P Rating Services, tal y como se establece en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

Como consecuencia del descenso de la calificación de la deuda a corto plazo de Banco Santander Central Hispano, S.A. a A-1 realizado por la Agencia S&P Ratings Services, la Sociedad Gestora trasladó el 23 de diciembre de 1998 el "Fondo de Reserva Principal", por un importe igual a 2.253.795,39 euros (importe inicial), decreciente trimestralmente de forma que su importe no sea inferior a la menor de las siguientes cantidades: 2.253.795,39 euros, su importe inicial, o al 1,50% del saldo vivo de las participaciones hipotecarias el día hábil anterior a cada fecha de determinación a ABN Amro Bank, entidad que cumple con los requisitos de calificación establecidos en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos. ABN Amro Bank garantiza a las cantidades depositadas en esta cuenta una rentabilidad anual igual a la que resulte de disminuir en un 0,16% el tipo Euribor a tres meses en euros para los períodos trimestrales que median entre cada una de las fechas de pago.

La rentabilidad media de las cuentas de tesorería en el ejercicio 2003 ha sido del 3,81%.

## **7. Préstamo subordinado**

Banco Santander Central Hispano S.A. y Paribas concedieron al Fondo un préstamo subordinado de 4.222.110,03 euros (2.111.055,02 euros cada uno), destinado a:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulación hipotecaria.
2. Financiar parcialmente la suscripción de las participaciones hipotecarias.
3. Dotar dos fondos de reserva (los "Fondos de Reserva"), que se aplicarán en cada fecha de pago al cumplimiento de todas las obligaciones de pago del Fondo. Un Fondo de Reserva Principal, por importe de 2.253.795,39 euros, y, un Fondo de Reserva Secundario, por importe de 1.217.049,51 euros (Nota 6).

Este préstamo devenga un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un 0,60% el tipo de interés medio ponderado aplicable a la cartera de participaciones hipotecarias durante el trimestre anterior a cada fecha de pago. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente. Al 31 de diciembre de 2003, del importe total devengado (81 miles de euros) se encontraban pendientes de pago 8 miles de euros (véase Nota 9).

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

La amortización del préstamo está supeditada a que el fondo tenga liquidez suficiente. En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2003, el Fondo ha amortizado 396 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 30 de junio de 1998, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 1.174 bonos de 150.253,03 euros cada uno, y, serie B, constituida por 26 bonos de 150.253,03 euros cada uno. La serie B se encuentra postergada en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A. Los bonos de ambas series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (14 de febrero, 14 de mayo, 14 de agosto y

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 4781, folio 5, sección 8, hoja M-76556 inscrita en el Registro respectivo de la Compañía Anónima de Santander Central Hispano, S.A.



14 de noviembre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,16% en la serie A y del 0,575% en la serie B al tipo Libor a tres meses en euros.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 14 de febrero del 2027. No obstante, la Sociedad Gestora podrá proceder a liquidar de forma anticipada el Fondo y, con ello, los bonos, en los siguientes supuestos:

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

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

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

1. Hasta la primera fecha de pago (excluida) posterior al 14 de agosto de 2003 en la que el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B sea igual o mayor al 10% del saldo pendiente de los bonos de la serie A, los fondos disponibles para amortización serán utilizados en su totalidad para la amortización de los bonos de la serie A.
2. En la fecha de pago posterior al 14 de agosto de 2003 en la que la relación anterior sea igual o mayor al 10%, los fondos disponibles para amortización se aplicarán a la amortización de ambas series A y B, proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que dicha relación entre los saldos pendientes de pago de los bonos de las series B y A se mantenga en el 10%.
3. En el momento en el cual el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B alcance la cifra de 1.803.036,31 euros, de conformidad con el punto anterior, cesará la amortización de los bonos de la citada serie, destinándose la totalidad de los fondos disponibles por este concepto a la amortización de los bonos de la serie A, hasta su total amortización.
4. Una vez que haya tenido lugar la total amortización de los bonos de la serie A, dará comienzo nuevamente la correspondiente a los bonos de la serie B, y así, hasta su completa amortización.

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

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

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

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 1.881, folio 75, Sección 8, Hoja 107805N inscrita en el Registro Especial de la Unión y Contratación de Valores y Contratación de Valores

	Miles de Euros		
	Serie A	Serie B	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2002	80.404	3.907	84.311
Amortización del 14 de febrero de 2003	(5.031)	-	(5.031)
Amortización del 14 de mayo de 2003	(4.876)	-	(4.876)
Amortización del 14 de agosto de 2003	(5.845)	-	(5.845)
Amortización del 14 de noviembre de 2003	(5.653)	-	(5.653)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2003</b>	<b>58.999</b>	<b>3.907</b>	<b>62.906</b>

El interés medio de los bonos en el ejercicio 2003 ha ascendido al 2,72% para la serie A y al 3,11% para la serie B.

### 9. Otras deudas

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

	Miles de Euros
<b>Intereses devengados no pagados de:</b>	
Bonos de titulización hipotecaria	197
Permuta financiera de intereses (Nota 10)	101
Préstamo subordinado (Nota 7)	8
	<b>306</b>
<b>Cuentas a pagar:</b>	
Comisión variable (Nota 1)	112
Comisión de administración (Nota 1)	8
Otros acreedores	11
	<b>131</b>
	<b>437</b>

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

El Fondo ha formalizado dos contratos de permuta financiera de intereses, uno para cada serie de bonos (swap de intereses), con Banco Santander Central Hispano, S.A., en virtud de los cuales, dicho banco paga al Fondo un tipo de interés equivalente al de los bonos de titulización hipotecaria y el Fondo paga al banco un interés anual variable trimestralmente igual al de las participaciones hipotecarias, menos un margen del 0,60% (véase Nota 4). El principal sobre el que giran estos contratos está fijado en el saldo vivo de los bonos de titulización hipotecaria, según lo acordado en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos. El resultado neto de estos contratos en el ejercicio 2003 ha sido un gasto para el Fondo por importe de 1.054 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. A 31 de diciembre de 2003 se encontraban pendientes de pago 101 miles de euros (véase Nota 9).

General Re garantiza el cumplimiento de las obligaciones asumidas por Banco Santander Central Hispano, S.A. en el contrato de permuta financiera de intereses de los bonos de la serie A si la calificación de Banco Santander Central Hispano, S.A. descendiera por debajo de A (según escala de calificación S&P Ratings Services).

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 4739, Folio 75, Sección 8, Hoja M-78556. Inscrita en el Registro Especial de la C.N.I.F. con el D.º C.I.F. A-090387479.

CX

### 11. Gastos generales

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

### 12. Situación fiscal

El Fondo tiene sujetos a inspección por parte de las autoridades fiscales todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos cuatro ejercicios.

Según se indica en la Nota 3-c, en el ejercicio 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. Cuadros de financiación

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

	Miles de Euros	
	2003	2002(*)
<b>ORÍGENES:</b>		
Amortización de participaciones hipotecarias (Nota 4)	21.033	19.056
Otros créditos	150	168
Tesorería	910	495
<b>Total orígenes</b>	<b>22.093</b>	<b>19.719</b>
<b>APLICACIONES:</b>		
Amortización del préstamo subordinado (Nota 7)	396	353
Amortización de bonos de titulización hipotecaria (Nota 8)	21.405	19.063
Otras deudas	292	303
<b>Total aplicaciones</b>	<b>22.093</b>	<b>19.719</b>

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

CMX

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

**INFORME DE GESTIÓN**

correspondiente al ejercicio anual terminado  
 el 31 de diciembre de 2003

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

PRESTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de Préstamos:	4.091	1.976
Saldo Pendiente de Amortizar PH's:	180.303.651,31 €	60.447.126,31 €
Importes Unitarios Préstamos Vivos:	44.073,25 €	30.590,65 €
Tipo de Interés:	6,51%	4,03%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	20,07 %
Tasa últimos 12 meses anualizada:	19,90 %
Tasa anualizada desde Constitución del Fondo:	12,69 %

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda Vencida (Principal + Intereses):	19.027,87 €	8.978,19 €	9.756,63 €
Deuda Pendiente Vencimiento:			60.426.939,06 €
Deuda Total:	19.027,87 €	8.978,19 €	60.436.695,69 €

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):


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

Intervalo	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
5/12/2001 - 31/12/2002	22,74	0,03	2	0,10
1/01/2003 - 30/06/2003	1,06	0,00	1	0,05
1/07/2003 - 31/12/2003	4,00	0,00	4	0,20
1/01/2004 - 30/06/2004	21,45	0,03	4	0,20
1/07/2004 - 31/12/2004	67,02	0,11	17	0,86
1/01/2005 - 30/06/2005	164,31	0,27	30	1,51
1/07/2005 - 31/12/2005	103,07	0,17	15	0,75
1/01/2006 - 30/06/2006	167,44	0,27	21	1,06
1/07/2006 - 31/12/2006	316,99	0,52	29	1,46
1/01/2007 - 30/06/2007	250,78	0,41	19	0,96
1/07/2007 - 31/12/2007	250,91	0,41	17	0,86
1/01/2008 - 30/06/2008	375,90	0,62	23	1,16
1/07/2008 - 31/12/2008	397,78	0,65	19	0,96
1/01/2009 - 30/06/2009	257,10	0,42	7	0,35
1/07/2009 - 31/12/2009	1.617,75	2,67	80	4,04
1/01/2010 - 30/06/2010	2.348,42	3,88	112	5,66
1/07/2010 - 31/12/2010	2.066,09	3,41	84	4,25
1/01/2011 - 30/06/2011	3.060,70	5,06	120	6,07
1/07/2011 - 31/12/2011	2.699,97	4,46	113	5,71
1/01/2012 - 30/06/2012	282,44	0,46	13	0,65
1/07/2012 - 31/12/2012	252,53	0,41	10	0,50
1/01/2013 - 30/06/2013	273,48	0,45	12	0,60
1/07/2013 - 31/12/2013	159,34	0,26	6	0,30
1/01/2014 - 30/06/2014	259,34	0,42	9	0,45
1/07/2014 - 31/12/2014	2.464,70	4,07	76	3,84
1/01/2015 - 30/06/2015	4.626,03	7,65	134	6,78
1/07/2015 - 31/12/2015	3.022,01	4,99	90	4,55
1/01/2016 - 30/06/2016	6.210,43	10,27	180	9,10
1/07/2016 - 31/12/2016	5.475,97	9,05	154	7,79
1/01/2017 - 30/06/2017	318,58	0,52	7	0,35
1/07/2017 - 31/12/2017	0,17	0,00	1	0,05
1/01/2018 - 30/06/2018	178,74	0,29	5	0,25
1/07/2018 - 31/12/2018	122,36	0,20	4	0,20
1/01/2019 - 30/06/2019	59,82	0,09	2	0,10
1/07/2019 - 31/12/2019	1.139,00	1,88	34	1,72
1/01/2020 - 30/06/2020	1.843,12	3,04	51	2,58
1/07/2020 - 31/12/2020	862,96	1,42	24	1,21
1/01/2021 - 30/06/2021	2.004,62	3,31	47	2,37
1/07/2021 - 31/12/2021	3.639,43	6,02	84	4,25
1/01/2022 - 30/06/2022	142,61	0,23	4	0,20
1/07/2022 - 31/12/2022	56,79	0,09	1	0,05
1/01/2023 - 30/06/2023	27,59	0,04	1	0,05
1/07/2023 - 31/12/2023	43,75	0,07	1	0,05
1/01/2024 - 30/06/2024	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2024 - 31/12/2024	1.523,52	2,52	36	1,82
1/01/2025 - 30/06/2025	2.217,70	3,66	58	2,93
1/07/2025 - 31/12/2025	1.511,23	2,50	46	2,32
1/01/2026 - 30/06/2026	2.437,65	4,03	55	2,78
1/07/2026 - 31/12/2026	5.053,99	8,36	113	5,71
1/01/2027 - 4/01/2027	43,75	0,07	1	0,05
<b>Totales:</b>	<b>60.447.126,31 €</b>	<b>100,00</b>	<b>1.976</b>	<b>100,00</b>

**Fecha vencimiento máxima:** 4/01/2027

**Fecha vencimiento mínima:** 5/12/2001


**LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL**

Intervalo (%)	SalDOS vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
2,75 - 2,99	227,58	0,37	4	0,20
3,00 - 3,49	4.490,31	7,42	115	5,81
3,50 - 3,99	17.954,50	29,70	545	27,58
4,00 - 4,49	26.628,73	44,05	887	44,88
4,50 - 4,99	9.730,92	16,09	368	18,62
5,00 - 5,49	1.315,86	2,17	52	2,63
5,50 - 5,99	44,69	0,07	4	0,20
6,00 - 6,49	0,00	0,00	0	0,00
6,50 - 6,75	54,54	0,08	1	0,05
<b>Totales:</b>	<b>60.447.126,31</b>	<b>100,00</b>	<b>1.976</b>	<b>100,00</b>

**Tipo interés ponderado:** 4,03%  
**Tipo interés máximo:** 6,75%  
**Tipo interés mínimo:** 2,75%

**LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS**

Intervalo (euros)	SalDOS vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
282,34 - 2.999,99	48,53	0,08	42	2,12
3.000,00 - 5.999,99	302,35	0,50	66	3,34
6.000,00 - 8.999,99	488,22	0,80	63	3,18
9.000,00 - 11.999,99	949,59	1,57	90	4,55
12.000,00 - 14.999,99	1.258,38	2,08	94	4,75
15.000,00 - 17.999,99	2.069,63	3,42	125	6,32
18.000,00 - 20.999,99	2.763,23	4,57	142	7,18
21.000,00 - 23.999,99	3.681,03	6,08	164	8,29
24.000,00 - 26.999,99	4.039,96	6,68	158	7,99
27.000,00 - 29.999,99	3.755,69	6,21	132	6,68
30.000,00 - 32.999,99	4.428,20	7,32	141	7,13
33.000,00 - 35.999,99	4.721,83	7,81	137	6,93
36.000,00 - 38.999,99	4.112,18	6,80	110	5,56
39.000,00 - 41.999,99	3.312,45	5,47	82	4,14
42.000,00 - 44.999,99	3.526,48	5,83	81	4,09
45.000,00 - 47.999,99	2.523,57	4,17	54	2,73
48.000,00 - 50.999,99	2.565,50	4,24	52	2,63
51.000,00 - 53.999,99	2.465,99	4,07	47	2,37
54.000,00 - 56.999,99	2.449,17	4,05	44	2,22
57.000,00 - 59.999,99	1.692,29	2,79	29	1,46
60.000,00 - 161.327,24	9.292,86	15,37	123	6,22
<b>Totales:</b>	<b>60.447.126,31</b>	<b>100,00</b>	<b>1.976</b>	<b>100,00</b>

**Saldo Vivo Máximo:** 161.327,24 Euros  
**Saldo Vivo Mínimo:** 282,34 Euros  
**Saldo Vivo Medio:** 30.590,50 Euros



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

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

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

<b>Pago de Fecha 14 de febrero</b>		<b>Pago de Fecha 14 de mayo</b>	
<b>Principal:</b>		<b>Principal:</b>	
Saldo anterior:	84.310.175,80 €	Saldo anterior:	79.279.339,26 €
Amortizaciones:	5.030.836,54 €	Amortizaciones:	4.875.974,20 €
Saldo Actual:	79.279.339,26 €	Actual:	74.403.365,06 €
% sobre Saldo Inicial:	43,969907%	% sobre Saldo Inicial:	41,265594%
Amortización devengada no pagada:	0,00 €	Amortización devengada no pagada:	0,00 €
<b>Intereses:</b>		<b>Intereses:</b>	
Intereses pagados BTH's Serie A:	683.879,78 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	537.187,18 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	37.368,24 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	31.850,78 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €	Intereses devengados no pagados:	0,00 €
<b>Pago de Fecha 14 de agosto</b>		<b>Pago de Fecha 14 de noviembre</b>	
<b>Principal:</b>		<b>Principal:</b>	
Saldo anterior:	74.403.365,06 €	Saldo anterior:	68.558.746,94 €
Amortizaciones:	5.844.618,12 €	Amortizaciones:	5.653.291,34 €
Saldo Actual:	68.558.746,94 €	Saldo Actual:	62.905.455,60 €
€			
% sobre Saldo Inicial:	38,024052%	% sobre Saldo Inicial:	34,888623%
Amortización devengada no pagada:	0,00 €	Amortización devengada no pagada:	0,00 €
<b>Intereses:</b>		<b>Intereses:</b>	
Intereses pagados BTH's Serie A:	472.464,56 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	378.638,48 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	30.324,06 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	27.022,32 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €	Intereses devengados no pagados:	0,00 €

De acuerdo con la orden de prioridad de pagos del Fondo, no se ha destinado importe alguno durante el ejercicio 2003 a la amortización de los Bonos de la Serie B, permaneciendo el saldo de estos Bonos en su importe inicial, 3.906.578,68 €.



La vida media de los Bonos de la Serie A es de 3,28 años, y de los Bonos de la Serie B de 4,77 años.

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a LIBOR a tres meses en euros, más un margen del 0,16%, para los Bonos de la Serie A y del 0,575%, para los Bonos de la Serie B, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Siendo de aplicación durante el ejercicio 2003 los siguientes tipos de interés:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
14/11/02-14/02/03	3,3742%	3,4170%	3,7950%	3,8492%
14/02/03-14/05/03	2,9229%	2,9554%	3,3437%	3,3862%
14/05/03-14/08/03	2,6589%	2,6854%	3,0796%	3,1153%
14/08/03-14/11/03	2,3235%	2,3438%	2,7443%	2,7726%
14/11/03-16/02/04	2,3587%	2,3794%	2,7795%	2,8083%

**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>27.909.008,39 €</b>
<b>Saldo a 1 de enero de 2003</b>	3.203.963,37 €
<b>a) PRINCIPAL COBRADO:</b>	
1. AMORTIZACIÓN DE PH´S:	21.035.189,45 €
<b>b) INTERESES COBRADOS:</b>	
1. INTERESES DE PH´S:	3.474.760,23 €
2. INTERESES DE REINVERSION:	195.095,34 €
<b>B.- APLICACIÓN:</b>	<b>27.909.808,39 €</b>
1. GASTOS CORRIENTES:	77.530,83 €
2. INTERESES NETOS SWAPS SERIE A:	1.049.446,87 €
3. INTERESES DE BTH´S SERIE A:	2.072.170,00 €
4. AMORTIZACIÓN DE BTH´S:	21.404.720,20 €
5. INTERESES NETOS SWAPS SERIE B:	40.126,18 €
6. INTERESES DE BTH´S SERIE B:	126.565,40 €
7. INTERESES PRESTAMOS SUBORDINADOS:	86.179,64 €
8. AMORTIZACIÓN DE LOS PRESTAMOS SUBORDINADOS:	395.987,42 €
9. COMISIONES A FAVOR DE UCI:	362.496,27 €
10. DISPOSICIONES DE FONDOS DE RESERVA PRINCIPAL Y SECUNDARIO:	(395.987,42) €
11. REMANENTE DE TESORERIA:	2.689.773,00 €

C: /

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 4789, Folio 73, Sección 8. Hoja M-10025. Inscripción en el Registro Mercantil de Santander Central Hispano, S.A.

**C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:**

**a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL:**

1. SALDO ANTERIOR:	1.264.652,66 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO: -	(321.070,88) €
3. SALDO ACTUAL:	943.581,78 €

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

1. SALDO ANTERIOR:	881.072,42 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	(74.916,54) €
3. SALDO ACTUAL:	806.155,88 €

**c) REMANENTE EN TESORERIA:**

2.689.773,00 €

**TOTAL (a + b + c) 4.439.510,66 €**



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 González

~~D. José Antonio Álvarez Álvarez~~

~~D. Marcelo Alejandro Castro~~

~~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 Arroyo~~

~~D. Francisco Pérez-Mansilla Flores~~