

COMISION NACIONAL DEL
MEFONDO DE VALORES

31 MAYO 1994

REGISTRO DE ENTRADA

Nº 1994 10479



INFORME



INFORME DE AUDITORIA

* * * *

TDA 1,
FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 1993

C N M V
Registro de Auditorias
Emisores
Nº 3543

INFORME DE AUDITORIA

* * * *

TDA 1,
FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 1993

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

A TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A.
SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA

Hemos auditado las cuentas anuales de TDA 1, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1993, la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al período de un mes terminado el 31 de diciembre de 1993 y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Gestora, Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización Hipotecaria. 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.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1993 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TDA 1, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA, al 31 de diciembre de 1993 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio de un mes 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.

El informe de gestión adjunto del ejercicio de un mes terminado el 31 de diciembre de 1993, contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación de TDA 1 Fondo de Titulización Hipotecaria, la evolución de sus negocios 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 1993. 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 de TDA 1 Fondo de Titulización Hipotecaria.

ERNST & YOUNG



Antonio Ramírez Izquierdo

Madrid, 23 de marzo de 1994

TDA 1
Fondo de Titulización Hipotecaria

Cuentas Anuales
Informe de Gestión

TDA 1, Fondo de Titulización Hipotecaria

Balance de Situación Abreviado

al 31 de diciembre de 1993

Miles de pesetas

ACTIVO

INMOVILIZADO

Gastos de constitución y de emisión de bonos de titulización hipotecaria	111.930
Inmovilizaciones financieras	
Participaciones hipotecarias	<u>12.000.006</u>
Subtotal inmovilizado	<u>12.111.936</u>

ACTIVO CIRCULANTE

Inversiones financieras temporales	411.500
Cuentas de periodificación	82.365
Tesorería	<u>44</u>
Subtotal activo circulante	<u>493.909</u>

TOTAL ACTIVO 12.605.845

PASIVO

ACREEDORES A LARGO PLAZO

Bonos de titulización hipotecaria	12.000.000
Entidades de crédito préstamo subordinado	<u>533.400</u>
Subtotal acreedores a largo plazo	<u>12.533.400</u>

ACREEDORES A CORTO PLAZO

Cuentas de periodificación y acreedores por prestación de servicios	<u>72.445</u>
TOTAL PASIVO	<u>12.605.845</u>

TDA 1, Fondo de Titulización Hipotecaria

Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviadas correspondiente al período de un mes terminado el 31 de diciembre de 1993

<u>DEBE</u>	<u>Miles de pesetas</u>	<u>HABER</u>	<u>Miles de pesetas</u>
GASTOS			
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado			
Amortización de gastos de establecimiento	<u>10.994</u>		
Otros gastos de explotación			
Servicios de prof. independientes	2.000		
Servicios bancarios y similares	<u>2.666</u>		
	<u>4.666</u>		15.660
Gastos financieros y gastos asimilados			
Por otras deudas			
Intereses de bonos	61.841		80.265
Intereses préstamo subordinado	<u>4.823</u>		2.059
	66.664		<u>82.324</u>
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	<u>15.660</u>		<u>82.324</u>
TOTAL DEBE	<u>82.324</u>	TOTAL HABER	<u>82.324</u>

TDA 1, Fondo de Titulización Hipotecaria

Memoria Abreviada

31 de diciembre de 1993

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

TDA 1, Fondo de Titulización Hipotecaria (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 1 de diciembre de 1993, agrupando un importe total de participaciones hipotecarias de 12.000.006.306 pesetas (ver nota 6).

Con fecha 30 de noviembre de 1993 la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó positivamente y registró la constitución del Fondo, su folleto de emisión, así como la emisión de bonos de Titulización Hipotecaria con cargo al mismo por importe de 12.000.000.000 pesetas (ver nota 9).

El Fondo de Titulización Hipotecaria, TDA 1, constituye un patrimonio separado y cerrado carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por las Participaciones Hipotecarias que agrupe y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización Hipotecaria emitidos en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del fondo sea nulo.

El único objeto del Fondo será la transformación en valores de renta fija homogéneos, estandarizados y consecuentemente, susceptibles de negociación en mercados organizados de valores, en los conjuntos de Participaciones en Préstamos Hipotecarios que adquiera de entidades de crédito.

b) Duración del Fondo

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente las participaciones hipotecarias que agrupen. Así mismo de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución el Fondo puede liquidarse anticipadamente cuando el importe de las participaciones hipotecarias pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del inicial, siempre y cuando la venta de las Participaciones Hipotecarias pendientes de amortizar, junto con el saldo que exista en la cuenta de reinversión, permita una total cancelación de las obligaciones pendientes de pago con cargo al Fondo.

Con una hipótesis de inexistencia de amortización anticipada de préstamos hipotecarios participados el Fondo se extinguirá el 13 de diciembre del 2015.

c) Insolvencia del Fondo

En caso de insolvencia del fondo se aplicará el régimen de prelación de pagos establecidos como sigue; todo ello recogido en la escritura de constitución del Fondo:

1. Descuento de los ingresos a percibir de los avances de los administradores.
2. Pago de las comisiones atrasadas a:
 - Comisiones de administración a administradores
 - Comisión de gestión a la Sociedad gestora
 - Comisión de depósito al depositario
 - Comisión de garantía de disponibilidad

En caso de insuficiencia de fondos, se prorrateará entre las distintas entidades que tengan derecho a comisiones.

3. Pago de comisiones corrientes
 - Comisiones de administración a los administradores
 - Comisión de gestión a la Sociedad gestora
 - Comisión de depósito al depositario
 - Comisión de garantía de disponibilidad

En caso de insuficiencia de fondos se prorrateará entre las distintas entidades que tengan derecho a comisión.

4. Intereses atrasados de bonos no satisfechos en su correspondiente fecha de pago, incluyendo la comisión de agencia a pagar al agente de pagos.
5. Intereses devengados correspondientes a los bonos, incluyendo la comisión de agencia a pagar al agente de pagos.
6. Principales atrasados: vencimiento de principal de los bonos que no se hubieran satisfecho en sus correspondientes fechas de pago, incluyendo la comisión de agencia al agente de pagos.
7. Amortizaciones del principal de los bonos, según corresponda, incluyendo la comisión de agencia al agente de pagos.
8. Gastos de auditoría del Fondo y otros gastos derivados de publicación de anuncios relacionados con el Fondo.
9. Intereses devengados del préstamo subordinado.
10. Amortización de principal del préstamo subordinado.
11. Comisión de intermediación financiera.

d) Gestión del Fondo

De acuerdo con la Ley 19/1992 de 7 de julio sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria, la gestión del Fondo esta encomendada de forma exclusiva a Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización Hipotecaria, quienes a su vez tienen en este cometido su objeto social exclusivo.

Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización Hipotecaria es la gestora del Fondo, actividad por la que recibe una comisión anual del 0,2% del saldo nominal pendiente de las Participaciones Hipotecarias no Fallidas

e) Normativa legal

El Fondo está regulado por la Ley 19/1992 de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria y regulaciones posteriores de desarrollo.

f) Régimen de tributación

El Fondo se encuentra sometido al tipo general del Impuesto de Sociedades. Se encuentra exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transacciones y Actos Jurídicos Documentados. La actividad se encuentra sujeta, pero exenta, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

2. BASES DE PRESENTACION

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas, han sido obtenidas de los registros contables del Fondo presentándose de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en España, de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo.

Por esta razón se ha efectuado una modificación de la definición de las cuentas contables y del modelo de estado de origen y aplicaciones de fondos al objeto de mostrar la imagen fiel del Fondo en base a su operativa.

Asimismo, dado que, por la propia actividad del Fondo, su duración está sujeta al comportamiento de cada préstamo hipotecario participado en cuanto a su amortización, constituyendo por ello tanto las Participaciones Hipotecarias como los Bonos de Titulización Hipotecaria instrumentos con calendarios inciertos de amortización, no se expresan los importes de cada uno de ellos que vencen en el ejercicio 1994, indicándose únicamente el cuadro de vencimientos teóricos de las Participaciones Hipotecarias bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1993 se emiten al objeto de cumplir las obligaciones de publicidad y verificación de la información contable contenida en la cláusula vigesimosexta y vigesimoseptima de la escritura de constitución del Fondo.

b) Comparación de la información

Por ser este el primer ejercicio de actividad del Fondo y solo desde el 1 de diciembre, no se incluye el balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias y cuadro de financiación del ejercicio anterior.

3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACION APLICADAS

Las cuentas anuales adjuntas han sido formuladas siguiendo los principios y normas de valoración contenidas en el Plan General de Contabilidad en vigor.

a) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se reconocen por el Fondo siguiendo el criterio del devengo, es decir en función de la corriente real que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca el cobro o pago de los mismos.

Los intereses correspondientes a las participaciones hipotecarias que se puedan encontrar en situación de impago son reconocidos en el activo, excepto para aquellos casos en los que la garantía real sea insuficiente para cubrir el principal de la participación más los intereses impagados, situación en la que no se reconocen en el activo y tampoco se imputan a la cuenta de resultados.

b) Gastos de establecimiento y de emisión de bonos de titulización hipotecaria

Gastos de establecimiento

Se corresponden con los gastos incurridos en la constitución del fondo, registrándose por el importe real incurrido.

Se amortizan linealmente de acuerdo con la legislación en vigor en cinco periodos, que coinciden con las cinco primeras fechas de Pago del Fondo.

Para el ejercicio 1993 se han amortizado los gastos correspondientes en proporción a los días transcurridos desde su constitución.

Gastos de emisión de bonos de Titulización hipotecaria

Se corresponden con el diferencial existente entre el valor nominal de los bonos emitidos y el importe efectivo recibido en la suscripción de los mismos.

Se amortizan íntegramente en el ejercicio en el que se produce la suscripción de los mismos.

c) Inmovilizado financiero

Cartera de Participaciones Hipotecarias

Se registran por el valor nominal de las participaciones adquiridas a entidades de crédito que coincide con su valor de adquisición.

Las participaciones hipotecarias declaradas fallidas así como la de sus intereses acumulados se mantienen como activo para el momento en el que el bien hipotecado no garantiza la suma de ambos, fecha en la que dejan de devengarse intereses de dicha participación.

g) Acreedores a corto plazo

Cuentas de periodificación

Se corresponden con la periodificación realizada de las comisiones devengadas por terceros registrándose por su valor real en función de cada uno de los contratos suscritos, todos ellos en relación con la administración financiera y operativa del fondo, y con la periodificación de costes financieros derivados de los Bonos de Titulización Hipotecaria y posiciones pasivas con entidades financieras.

h) Impuesto sobre Beneficios

El gasto en su caso por el Impuesto sobre Beneficios de cada ejercicio se calcula sobre el resultado económico, corregido por las diferencias temporales y permanentes de acuerdo con los criterios fiscales.

4. CONTRATO DE SERVICIOS FINANCIEROS

La Sociedad gestora al objeto de centralizar la operativa financiera del fondo ha realizado con la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid en adelante la Caja de Madrid un contrato de agencia financiera, que tiene las siguientes características principales:

- Depósitaria de activos del fondo y centralizadora de la operativa del Fondo.
- Agente financiero y garante de disponibilidad de fondos en cada fecha de pago.
- Agente de pagos de los intereses y amortizaciones de los Bonos de Titulización Hipotecarios.
- La Caja de Madrid se compromete a no ejercer ninguna clase de acción en demanda de responsabilidad contra el Fondo.
- El contrato tiene vencimiento en la fecha en que se proceda a la liquidación del Fondo, no obstante, cabe la denuncia previa con una antelación mínima de dos meses.

5. GASTOS DE CONSTITUCION Y DE EMISION DE BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA

El movimiento habido desde la constitución del fondo hasta el 31 de diciembre de 1993 es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>		
	<u>Gastos de constitución</u>	<u>Gastos de emisión de bonos de titulización hipotecaria</u>	<u>Total</u>
Adiciones			
- Tasas C.N.M.V.	4.200	-	4.200
- Tasas mercado AIAF	600	-	600
- Tasas S.C.L.V.	1.035	-	1.035
- Aranceles notaria	4.589	-	4.589
- Comisión de aseguramiento	60.000	-	60.000
- Comisión Sociedad gestora	44.100	-	44.100
- Gastos de emisión	-	<u>8.400</u>	<u>8.400</u>
	114.524	8.400	122.924
Amortizaciones	<u>(2.594)</u>	<u>(8.400)</u>	<u>(10.994)</u>
	<u>111.930</u>	-	<u>111.930</u>

6. PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

La composición al 31 de diciembre de 1993 y el movimiento de este epígrafe desde la constitución del fondo es la siguiente:

	<u>Porcentaje sobre el total</u>	<u>Miles de pesetas</u>	<u>Número de participaciones</u>
Adiciones			

Participaciones hipotecarias emitidas por:			
- Caja de Ahorros Municipal de Burgos	25	3.000.002	1.082
- Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza	50	5.999.992	1.634
- Caja de Ahorros del Mediterráneo	25	<u>3.000.012</u>	<u>1.218</u>
		<u>12.000.006</u>	<u>3.934</u>

Las participaciones hipotecarias tienen las siguientes características:

- El fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Están representadas por 3 títulos múltiples representativos de las participadas indicadas en el cuadro anterior.
- Participan de la totalidad del principal de préstamos hipotecarios que han servido de base para la titulización.
- El interés que devenga es el del tipo de interés nominal del préstamo hipotecario del que representa cada participación deducido en tres puntos porcentuales. El tipo medio anual de la cartera de préstamos participados al 31 de diciembre es del 14,278%.
- Se emiten por el plazo restante de vencimiento de los préstamos hipotecarios participados y dan derecho al titular de la participación a percibir la totalidad de los pagos que, en concepto de principal, incluyendo amortizaciones anticipadas, reciba la entidad emisora por los préstamos hipotecarios participados, así como la totalidad de los intereses que reciba la entidad emisora por dichos préstamos.
- El cobro del emisor de las participaciones en concepto de principal o intereses se realizará el 20 de cada mes, fecha de cobro, excepto la primera liquidación que se realiza el 20 de enero de 1994 al haberse realizado el desembolso inicial el 9 de diciembre de 1993. De acuerdo con la escritura de constitución todos los cobros y pagos se realizarán mediante una única cuenta abierta a nombre del Fondo en la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid denominada "Cuenta de reinversión" (ver nota 4).
- La Entidad emisora no asume responsabilidad alguna por impago de los deudores hipotecarios ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorga garantías o avales ni se establece pactos de recompra de tales participaciones.
- La custodia y administración de los préstamos hipotecarios se atribuye por contrato a la entidad emisora quien percibe por ello las siguientes comisiones:
 - . Comisión fija: se liquida mensualmente en cada fecha de cobro y equivale, anualmente, al 0,115% del saldo del nominal pendiente de las participaciones hipotecarias.
 - . Comisión variable de intermediación financiera: constituye la remuneración a las entidades emisoras por los servicios de intermediación financiera y que han permitido la transformación financiera definitiva de la actividad del Fondo. El pago de esta comisión está subordinada a los restantes conceptos de gasto del Fondo y a la disponibilidad de recursos para satisfacer la denominada Reserva Interna. (Ver nota 9).

- Adicionalmente el administrador hace suyos los intereses de demora y las comisiones por amortización anticipada que reciba de los préstamos hipotecarios participados.
- Las participaciones hipotecarias solo pueden ser transmitidas a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridas por el público no especializado.
 - Las participaciones representadas en los tres títulos múltiples se encuentran depositadas en la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (ver nota 4).
 - Las características mínimas que deben cumplir los préstamos hipotecarios participados que se recogen en la escritura de constitución del Fondo han sido verificadas mediante la aplicación de procedimientos estadísticos por los auditores de cada una de las entidades emisoras, habiendo emitido cada uno de ellos al concluir un informe. Los defectos o desviaciones que se pusieron de manifiesto en dichos informes especiales fueron subsanados posteriormente por cada uno de los emisores de participaciones hipotecarias. Las características comentadas son las siguientes:
 - Los préstamos han de estar garantizados por hipotecas inmobiliarias.
 - Con rango de primera sobre la totalidad de la finca.
 - El préstamo no puede superar el 70% del valor de tasación de la finca excepto que se trate de rehabilitación, construcción o adquisición de viviendas, en que podrá alcanzar el 80% del valor de tasación.
 - Que el valor del bien hipotecado no baje del valor de tasación inicial en más de un 20% del mismo.
 - Los bienes hipotecados han de estar asegurados contra daños por el valor de tasación.
 - Las participaciones hipotecarias de acuerdo con la escritura de constitución del Fondo comienzan a devengar intereses desde la fecha de desembolso que se produjo el 9 de diciembre de 1993.
 - En caso de liquidación anticipada del Fondo por aplicación del artículo 5.3 de la Ley 19/1992, los emisores tendrán derecho de tanteo para recuperar las participaciones hipotecarias emitidas, correspondientes a préstamos hipotecarios no amortizados, en el momento de la liquidación, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora. Este derecho de tanteo no implica un pacto o declaración de recompra de las Participaciones Hipotecarias.

Durante 1994, de acuerdo con los planes de amortización de cada préstamo hipotecario participado y bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas, vencerán participaciones hipotecarias por importe de 940,8 millones de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1993 se han devengado intereses de las Participaciones Hipotecarias por importe de 80.306.000 pesetas que se registran en la rúbrica de Cuentas de Periodificación activas del balance de situación a dicha fecha.

7. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

El saldo que figura en balance se corresponde con la única adición realizada desde la constitución del Fondo y hasta el 31 de diciembre de 1993 y se corresponde con la inversión realizada en Letras del Tesoro con pacto de recompra del saldo de la "cuenta de reinversión", con vencimiento 21 de junio de 1994, dado que la primera fecha de pago es el 22 de junio de 1994, de acuerdo con el contrato de agencia financiera suscrito con la Caja de Madrid (ver nota 4).

El importe de los intereses a la fecha de vencimiento de la inversión ascenderán a 18.153.851 pesetas, de las que se encuentran devengadas 2.059.000 pesetas, que se registran en la rúbrica de cuentas de periodificación del activo del balance de situación.

Estas inversiones constituyen la materialización de la reserva interna, si bien existe una diferencia entre esta y la materialización realizada debido a la aplicación a gastos de emisión de bonos de titulización por importe de 8,4 millones de pesetas, no previsto en la constitución del Fondo. Este defecto de materialización se subsana el 22 de enero de 1994 que constituye la primera fecha de cobro del Fondo (ver nota 4 y 10).

8. CUENTAS DE PERIODIFICACION ACTIVAS

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 1993 es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Cuentas de periodificación de:	
Participaciones hipotecarias (ver nota 6)	80.306
Deuda del estado con pacto de recompra (ver nota 7)	<u>2.059</u>
	<u>82.365</u>

9. BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de una única serie de Bonos de Titulización Hipotecaria que tiene las siguientes características:

Importe nominal	12.000.000.000 pesetas
Número de bonos	480
Importe nominal unitario	25.000.000
Interés fijo anual	8,55%
Forma de pago	Semestral
Fechas de pago de intereses	22 de junio y 22 de diciembre de cada año
Fecha de inicio del devengo de intereses	9 de diciembre de 1993
Fecha del primer pago de intereses	22 de junio de 1994
Amortización	Prorrata por reducción del nominal, en cada fecha de pago, por importe igual a la suma de: <ul style="list-style-type: none">- el importe vencido durante los seis meses naturales anteriores a la fecha de pago, en concepto de principal de las Participaciones Hipotecarias no fallidas, según el cuadro de amortización de los préstamos- el importe recibido durante los seis meses naturales a la fecha de pago, en concepto de principal amortizado anticipadamente- el importe no vencido de principal de las Participaciones Hipotecarias que hayan sido declaradas fallidas durante los seis meses anteriores a la fecha de pago.
Fecha de vencimiento final bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas	13 de diciembre de 2.015
Acumulación de Amortizaciones	Las amortizaciones no satisfechas a los bonistas en una fecha de pago se acumularán a la siguiente sin devengo de intereses, y de acuerdo con la prelación de pagos a realizar por el Fondo (ver nota 1).

La emisión de los Bonos se realizó al 99,93%, este descuento en emisión por importe de 8.400.000 pesetas ha sido amortizado íntegramente al 31 de diciembre de 1993 (ver nota 5). Adicionalmente en la fecha de emisión se concedió una comisión de aseguramiento para cada entidad aseguradora del 0,5% del importe nominal suscrito, el importe total de aseguramiento ascendió a 60.000.000 pesetas que se incluye como gasto de constitución del Fondo al 31 de diciembre de 1993 (ver nota 5).

La emisión de los Bonos está en soporte de anotaciones en cuenta y está dada de alta en el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores.

Asimismo, la Sociedad gestora ha realizado los trámites necesarios para la admisión a cotización en el mercado de la AIAF.

Al 31 de diciembre de 1993 se han devengado costes financieros de Bonos de Titulización Hipotecaria por importe de 61.841.000 pesetas que se registran en el epígrafe Acreedores a corto plazo (ver nota 11).

10. ENTIDADES DE CREDITO. PRESTAMO SUBORDINADO

En la fecha de desembolso, 9 de diciembre de 1993, el Fondo recibió un préstamo subordinado de las entidades emisoras de participaciones hipotecarias por importe total de 533.400.000 pesetas que tiene las siguientes características:

Importe total facilitado por:

- Caja Ahorros Municipal de Burgos	134.225.000 pesetas
- Caja de Ahorros del Mediterráneo	134.225.000 pesetas
- Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y La Rioja	<u>264.950.000 pesetas</u>
	<u>533.400.000 pesetas</u>

Tipo de interés anual	15%
Vencimiento final	22.12.2002, o anterior si la liquidación del Fondo es anterior

Finalidad

113.400.000 pesetas se destinan exclusivamente al pago de los gastos de constitución del Fondo.

420.000.000 se destinan a constituir una denominada "Reserva Interna", invertida en activos líquidos de calidad (y que es parte del propio préstamo subordinado) igual a la deuda pública, con objeto de atender las obligaciones del Fondo, en situaciones de impago y/o fallido de las Participaciones Hipotecarias.

Amortización: Parte destinada al pago de los gastos de constitución

Cinco cuotas semestrales desde el 22 de junio de 1994, coincidiendo con las fechas de pago del Fondo.

Parte destinada a la reserva interna

La amortización se realizará de manera que en cada fecha de pago el saldo pendiente de amortizar coincida con la menor de las siguientes cantidades:

- 3,5% del importe del nominal inicial de los Bonos.
- 10% del saldo del nominal pendiente de los Bonos.

En cualquier caso, la amortización de dichas cantidades deberá producirse de forma que hasta que no hayan sido íntegramente amortizados los Bonos, deberá quedar pendiente de amortizar un importe no inferior al 1% del importe nominal inicial de los Bonos.

Cláusula de Subordinación

La totalidad de las cantidades que deban abonarse a los emisores en concepto de intereses devengados como en concepto de amortización de principal, tendrá carácter de subordinado respecto a los demás pagos a efectuar por el Fondo y en consecuencia solo le serán abonados en el supuesto que:

- los recursos disponibles del Fondo en cada fecha de pago, sean suficientes para atender las obligaciones del Fondo enumeradas en la nota 1.c) apartados 1 a 8.

- la reserva interna no sea inferior, una vez efectuado el pago al nivel máximo requerido para dicha reserva.

Agencia calificadora

Moody's Investors Service España, S.A.

Nivel de calificación

Aaa

Al 31 de diciembre se han devengado costes financieros de este préstamo subordinado por importe de 4.823.000 pesetas que se registran en el epígrafe Acreedores a corto plazo (ver nota 11).

Reserva interna

Como garantía ante posibles pérdidas debidas a préstamos fallidos y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el régimen de prelación de pagos (ver nota 1.c), se constituirá una "Reserva Interna" (que es una parte del préstamo subordinado) que facilitan los emisores de las Participaciones Hipotecarias que ascenderá al menor de los siguientes importes:

- el 3,5% del importe nominal inicial de los Bonos (nivel mínimo requerido para la Reserva Interna).
- el 10% del Saldo Nominal Pendiente de los Bonos (nivel máximo requerido para la Reserva Interna).

En cualquier caso, el nivel de la reserva interna nunca será inferior al 1% del importe nominal inicial de los Bonos de Titulización Hipotecaria, hasta que estas no hayan sido íntegramente amortizados.

En el caso de que el Nivel Impagado, que se define como el promedio aritmético, en cualquier fecha de pago, con respecto a las seis fechas de cobro inmediatamente anteriores a dicha fecha de pago, del saldo nominal pendiente de todos los préstamos impagados durante un período de más de tres meses y menos de un año, expresado como porcentaje del saldo nominal pendiente de las participaciones hipotecarias en las fechas de cobro correspondientes, estuviera en cualquier fecha de pago por encima del 6%, el Nivel Máximo requerido para la Reserva Interna se ajustará hasta alcanzar el nivel que resulte de añadir a la Reserva Interna existente los importes que deberían haber sido distribuidos a los emisores en concepto de intereses y amortización de principal de Préstamo Subordinado y en concepto de comisión de intermediación financiera.

La reserva interna se utilizará en los supuestos en que, en una fecha de pago concreta, los recursos disponibles, excluida la reserva, fueran inferiores a los pagos a realizar por el Fondo.

La reserva interna deberá estar materializada en activos de igual calidad que la Deuda Pública (ver nota 7).

11. ACREEDORES A CORTO PLAZO

La composición de este epígrafe del Balance de Situación al 31 de diciembre de 1993 es la siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Cuentas de periodificación	
Intereses	
Deuda subordinada (ver nota 10)	4.823
Bonos de Titulización Hipotecaria (ver nota 9)	<u>61.841</u>
	<u>66.664</u>
Comisiones	
Variables a administradores	1.584
De administración	1.000
Gestora	2.000
Agente financiero	<u>72</u>
	<u>4.656</u>
Otros acreedores	<u>1.125</u>
	<u>72.445</u>

12. SITUACION FISCAL

El resultado económico del ejercicio es cero y coincide con la Base del Impuesto sobre Sociedades, todo ello de acuerdo con el propio funcionamiento del Fondo que debe carecer de valor patrimonial.

13. CUADRO DE FINANCIACION

APLICACIONES

Miles de pesetas

Incremento del activo en:

Gastos de constitución y de emisión de bonos
de Titulización Hipotecaria
Participaciones Hipotecarias
Inversiones financieras temporales
Cuentas en Entidades financieras

111.930
12.000.006
411.500
44

Variación neta de cuentas de periodificación y
acreedores varios

9.920

12.533.400

ORIGENES

Incremento del pasivo en:

Bonos de Titulización Hipotecaria
Préstamos subordinados

12.000.000
533.400

Recursos generados en operaciones

-
12.533.400

TDA 1
Fondo de Titulización Hipotecaria

INFORME DE GESTION

Ejercicio 1993

A handwritten mark or signature, possibly a stylized letter 'P' or a similar symbol, located in the bottom left corner of the page.

TDA 1, Fondo de Titulización Hipotecaria

Informe de Gestión

Ejercicio 1993

TDA 1, Fondo de Titulización Hipotecaria, fue constituido por Titulización de Activos SGFTH, el 2 de diciembre de 1993, comenzando el devengo de los derechos sobre sus activos y obligaciones de sus pasivos el 9 de diciembre, fecha de desembolso. Actúa como Agente Financiero del Fondo la Caja de Ahorros de Madrid, con funciones de depositaria de los activos, agente de pagos de sus obligaciones y agente inversor de su liquidez.

El Fondo emitió 480 Bonos de Titulización Hipotecaria a tipo fijo de 8,55 anual, en pago semestral, de 25.000.000 de pesetas de nominal cada uno que totalizan un importe de 12.000.000.000 de pesetas, vendidos a las entidades aseguradoras al 99,93%. Las citadas entidades hicieron efectivo al Fondo en la fecha de desembolso la totalidad del importe de la emisión, reteniendo el 0,5% sobre el nominal en concepto de comisión de aseguramiento y colocación.

El Fondo desembolsó en la misma fecha el importe de las Participaciones Hipotecarias suscritas, por un nominal total de 12.000.006.306 pesetas. Las Participaciones han sido emitidas por Ibercaja (50%) Caja de Ahorros Municipal de Burgos (25%) y Caja de Ahorros del Mediterráneo (25%).

En la fecha de desembolso el Fondo recibió un préstamo de las Entidades Emisoras, por importe de pesetas 533.400.000, destinado al pago de los Gastos de Establecimiento (de Constitución y diferencia entre nominal y precio de los Bonos emitidos) y a la constitución de una Reserva interna para hacer frente a la morosidad de la cartera de Participaciones Hipotecarias. Tras el abono de los Gastos de Constitución la liquidez del Fondo fue invertida en deuda pública del Tesoro con pacto de recompra hasta el 21 de junio de 1994.

El Fondo liquida con las entidades Emisoras de las Participaciones Hipotecarias con carácter mensual cada día 20, sin embargo a 31 de diciembre de 1993 no se había producido todavía la primera liquidación por haberse fijado ésta el 20 de enero de 1994.

El Fondo tiene fijadas como Fecha de Pago a los bonistas los 22 de junio y diciembre, sin embargo a 31 de diciembre no se había producido todavía la primera por haberse fijado ésta el 22 de junio de 1994.

Durante el ejercicio el Fondo no ha abonado ningún importe en concepto de comisión a terceros, al margen de los incluidos entre los Gastos Iniciales.

La emisión de Bonos está en soporte de anotaciones en cuenta y dada de alta en el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores. Asimismo, la Sociedad Gestora ha realizado todos los trámites para la admisión a cotización en el mercado de la AIAF. La emisión tiene riesgo de amortización anticipada y está calificada Aaa por la agencia Moody's.

Datos sobre la cartera de Participaciones a 31 de diciembre de 1993:

- Saldo vivo: 11.797.927.933
- Tasa de amortización anticipada constante anualizada, desde la fecha de Desembolso: 12,4%.

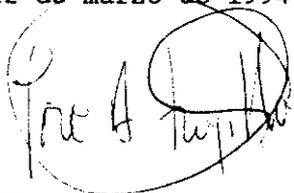
Datos sobre los bonos emitidos a 31 de diciembre de 1993:

- Saldo vivo de bonos total: 12.000.000.000
- Saldo vivo unitario: 25.000.000

* * * * *

De acuerdo con los poderes concedidos por la Junta General el 22 de marzo de 1994 al Consejero Delegado, entre los que están la representación plena de la Sociedad Gestora, salvo en lo que se refiera a materias legalmente indelegables, y siendo una de estas la representación de los Fondos de Titulización Hipotecaria, y estando por ello plenamente facultado para suscribir las Cuentas Anuales, la Memoria y el Informe de Gestión de los referidos Fondos, formula las presentes cuentas anuales, de TDA-1 Fondo de Titulización Hipotecaria, que comprenden el Balance de Situación al 31 de diciembre de 1993, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al período de un mes terminado en dicha fecha y la memoria del ejercicio 1993, así como el Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 1993.

Madrid, 22 de marzo de 1994

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'José Antonio Trujillo del Valle', is written over a circular stamp or seal that is partially obscured by the signature.

D. José Antonio Trujillo del Valle
Consejero Delegado
Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T.H.