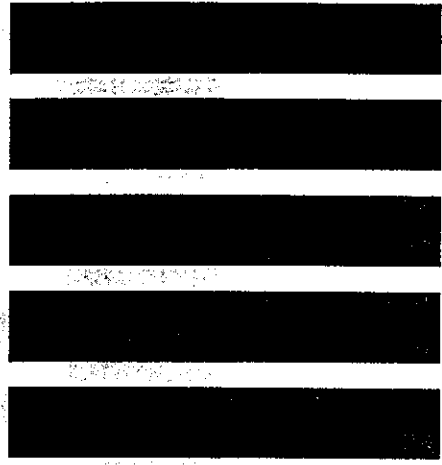


COMISION NACIONAL DE VALORES  
FISEP  
12 MAYO 1998  
23529



**INFORME DE AUDITORIA**

\* \* \* \*

**TDA 3,  
FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 1997**

**C N M V**  
Registro de Auditorias  
Emisoras  
Nº 5458

UNIVERSIDAD

**INFORME DE AUDITORIA**

\* \* \* \*

**TDA 3,  
FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 1997**



## INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

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

Hemos auditado las cuentas anuales de TDA 3, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1997, 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 la Sociedad Gestora, Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización. 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.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 1997, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1997. Con fecha 25 de marzo de 1997 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1996, en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1997 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TDA 3, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA, al 31 de diciembre de 1997 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.

El informe de gestión adjunto del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997, contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación de TDA 3, 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 1997. 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 3, Fondo de Titulización Hipotecaria.

ERNST &amp; YOUNG



---

Antonio Ramírez Izquierdo

Madrid, 26 de marzo de 1998

**TDA 3,  
Fondo de Titulización Hipotecaria**

**Cuentas Anuales  
Informe de Gestión**

TDA 3, Fondo de Titulización Hipotecaria

Balances de Situación Abreviados  
al 31 de diciembre de 1997 y 1996

	Miles de pesetas	
	<u>1997</u>	<u>1996</u>
<u>ACTIVO</u>		
INMOVILIZADO		
Gastos de constitución	-	22.595
Inmovilizaciones financieras		
Participaciones hipotecarias	<u>8.699.257</u>	<u>10.857.506</u>
Subtotal inmovilizado	<u>8.699.257</u>	<u>10.880.101</u>
ACTIVO CIRCULANTE		
Inversiones financieras temporales	-	-
Cuentas de periodificación	89.797	132.345
Tesorería	<u>115.102</u>	<u>125.460</u>
Subtotal activo circulante	<u>204.898</u>	<u>257.805</u>
TOTAL ACTIVO	<u>8.904.156</u>	<u>11.137.906</u>
<u>PASIVO</u>		
ACREEDORES A LARGO PLAZO		
Bonos de titulización hipotecaria	8.788.645	10.969.975
Entidades de crédito préstamo subordinado	<u>-</u>	<u>67.789</u>
Subtotal acreedores a largo plazo	8.788.645	11.037.764
ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Cuentas de periodificación y acreedores por prestación de servicios	<u>115.511</u>	<u>100.142</u>
TOTAL PASIVO	<u>8.904.156</u>	<u>11.137.906</u>

TDA Fondo de Titulización Hipotecaria

Cuentas de Pérdidas y Ganancias  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 1997 y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1996

	Miles de pesetas		Miles de pesetas	
	1997	1996	HABER	1996
<u>DEBE</u>				
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>			<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>	
Gastos financieros y gastos asimilados			Ingresos de participación hipotecaria	683.874
Por otras deudas			Ingresos adquisición temporal de activos	39.014
Intereses de bonos	614.992	1.049.251	Otros ingresos financieros	-
Intereses préstamo subordinado	2.708	9.045		158
	<u>617.700</u>	<u>1.058.296</u>		<u>722.888</u>
	<u>105.188</u>	<u>202.544</u>		<u>1.260.840</u>
<b>RESERVADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>				
<b>OTROS GASTOS</b>				
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado				
Amortización de gastos de establecimiento	22.595	45.191		
Otros gastos de explotación				
Servicios de profesionales independientes	20.368	24.477		
Servicios bancarios y similares	61.913	132.586		
Publicidad y propaganda	312	290		
	<u>82.593</u>	<u>157.353</u>	<b>TOTAL OTROS GASTOS DE EXPLOTACION</b>	<u>105.188</u>
			<b>BENEFICIO/PERDIDA DEL PERIODO</b>	<u>-</u>
<b>TOTAL DEBE</b>	<u>722.888</u>	<u>1.260.840</u>	<b>TOTAL HABER</b>	<u>722.888</u>
				<u>1.260.840</u>

## TDA 3, Fondo de Titulización Hipotecaria

### Memoria

31 de diciembre de 1997

#### 1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

##### a) Constitución y objeto social

TDA 3, Fondo de Titulización Hipotecaria (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 4 de enero de 1995, agrupando un importe total de participaciones hipotecarias de 14.000.000.005 pesetas (ver nota 7).

Con fecha 20 de noviembre de 1995 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 14.000.000.000 pesetas (ver nota 9).

El Fondo de Titulización Hipotecaria, TDA 3, 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 de los conjuntos de Participaciones en Préstamos Hipotecarios que adquiera de entidades de crédito en valores de renta fija homogéneos, estandarizados y consecuentemente, susceptibles de negociación en mercados organizados de valores.

##### 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 en octubre del año 2013.



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 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 y de acuerdo con lo contenido en el artículo 16 del Código de Comercio que autoriza la modificación de las estructuras del balance o la cuenta de resultados, se modifica la correspondiente a la cuenta de resultados y la definición de las cuentas contables y el modelo del estado de origen y aplicación 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 1998, 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 1997 se emiten al objeto de cumplir las obligaciones de publicidad y verificación de la información contable contenida en la cláusula vigesimosexta y vigesimoséptima de la escritura de constitución del Fondo.

### 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

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 períodos, que coinciden con las cinco primeras fechas de pago del Fondo.

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.

Las participaciones hipotecarias fallidas se definen como aquellas cuyo préstamo participado tiene un retraso en el pago igual o superior a doce meses, o que haya sido declarado fallido de acuerdo con el criterio del administrador o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la circular 4/91 del Banco de España. Según esta circular se consideran de muy dudoso cobro y se darán inmediatamente de baja del activo del balance, con pase a cuentas suspensivas y aplicación de las provisiones que ya estuviesen constituidas, las inversiones crediticias, valores de renta fija y demás saldos deudores, vencidos o no, cuyos titulares están declarados en quiebra o concurso de acreedores o sufran un deterioro notorio e irrecuperable de su solvencia, así como los saldos impagados a los tres años desde su pase a la situación de dudosos; ese plazo podrá ser de cuatro años o de seis en las operaciones hipotecarias sobre viviendas, oficinas y locales polivalentes, plenamente cubiertos por la garantía y siempre que esta haya nacido con la financiación, cuando medien circunstancias objetivas que mejoren las expectativas de recuperación de los saldos.

d) Cuentas de periodificación

Se corresponden con la periodificación reducida de las inversiones financieras temporales y de las participaciones hipotecarias

e) Acreedores a largo plazo

Bonos de titulización hipotecaria  
-----

Se corresponde con la única emisión realizada y se encuentran registrados por el valor de reembolso.

Entidades de crédito. Préstamo subordinado  
-----

Se corresponde con el importe dispuesto del crédito mantenido con entidades de crédito.

f) 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.

g) 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 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:

- 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. CONTRATO DE INTERMEDIACION FINANCIERA

En el supuesto de que el tipo de interés de algún préstamo hipotecario y en consecuencia el de su correspondiente participación, quede, durante un determinado período de cobro por debajo del tipo de interés que al final del período de cobro esté vigente para los bonos, incrementado en 1, 2 puntos porcentuales (o tipo de interés variable garantizado) el emisor vendrá obligado a abonar al fondo, la diferencia negativa entre los intereses devengados por el préstamo y los que se hubiesen devengado al aplicarse el tipo de interés variable garantizado.

Por otro lado, en cada fecha de cobro, el Fondo abonará a cada emisor la diferencia positiva de tipos de interés y se denomina como Comisión de Intermediación financiera.

El contrato se terminará en la fecha de disolución del fondo.

## 6. GASTOS DE CONSTITUCION Y DE EMISION DE BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA

El movimiento habido en 1997 y 1996 es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1997	1996
Saldo inicial	22.595	67.786
Adiciones	-	-
Amortizaciones	(22.595)	(45.191)
Saldo final	-	22.595

## 7. PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

El movimiento de este epígrafe en 1997 y 1996 ha sido el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1997	1996
Saldo inicial	10.857.506	12.794.123
Adiciones	-	-
Amortizaciones	(2.202.269)	(1.933.537)
Más principales vencidos y no cobrados año	234.998	190.978
Menos principales vencidos y no cobrados 1996	(190.978)	(194.058)
Saldo final	<u>8.699.257</u>	<u>10.857.506</u>

Las participaciones hipotecarias tienen las siguientes características:

- El fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Están representadas por un Título Múltiple representativo 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. El tipo medio anual de la cartera de préstamos participados al 31 de diciembre de 1996 y 1997 es del 9,98% y 9,035% respectivamente.
- 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 hipotecarias en concepto de principal o intereses se realizará el 20 de cada mes, fecha de cobro, excepto la primera liquidación que se realizó el 20 de febrero de 1995 al haberse realizado el desembolso el 13 de enero de 1995. De acuerdo con la escritura de constitución todos los cobros y pagos se realizarán mediante una cuenta abierta a nombre del Fondo en la Caja de Madrid denominada "Cuenta de Reinversión".

- 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 subordinado a los restantes conceptos de gasto del Fondo (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 un Título Múltiple se encuentran depositadas en EBN Banco.
- 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 designados por la Sociedad Gestora, habiendo emitido éstos un informe al concluir dicha verificación. Los defectos o desviaciones que se pusieron de manifiesto en dicho informe fueron subsanados posteriormente por cada emisor 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 13 de enero de 1995.
- En caso de liquidación anticipada del Fondo por aplicación del artículo 5.3 de la Ley 19/1992, el emisor tendrá 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.
- La Agencia calificadora ha sido Moody's Investors Service España, S.A.
- Nivel de calificación Aaa.

Durante 1998, 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 976.196 miles de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1997 se han devengado intereses de las Participaciones Hipotecarias por importe de 89.674.946 pesetas que se registran en la rúbrica de Cuentas de Periodificación activas del balance de situación a dicha fecha.

## 8. CUENTAS DE PERIODIFICACION ACTIVAS

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 1997 es la siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Cuentas de periodificación de:	
Participaciones hipotecarias (Ver nota 7)	89.675
Inversiones financieras temporales	<u>121</u>
	<u><u>89.796</u></u>

El saldo de participaciones hipotecarias representa la liquidación de las participaciones hipotecarias realizadas al 31 de diciembre y que de acuerdo con el método de cobro se hará efectivo el 20 de enero de 1998.

## 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	14.000.000.000 pesetas
Número de bonos	560
Importe nominal unitario	25.000.000
Interés variable	Libor a 6 meses + 0,25
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	13 de enero de 1995
Fecha del primer pago de intereses	22 de junio de 1995
Amortización	Prorrata por reducción del nominal, en cada Fecha de Pago, por importe igual a la suma de: <ul style="list-style-type: none"><li>- 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</li><li>- el importe recibido durante los seis meses naturales anteriores al anterior al de la Fecha de Pago, en concepto de principal amortizado anticipadamente</li><li>- el importe no vencido de principal de las Participaciones Hipotecarias que hayan sido declaradas fallidas durante los seis meses anteriores al anterior al de la Fecha de Pago.</li></ul>

Fecha de vencimiento final bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas      Octubre del año 2013.

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).

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 49.000.000 pesetas que se incluye como gasto de constitución del Fondo al 31 de diciembre de 1995.

El movimiento habido desde el 31 de diciembre de 1996 hasta el 31 de diciembre de 1997 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Saldo inicial	10.969.975
Amortizaciones	<u>(2.181.330)</u>
Saldo final	<u>8.788.645</u>

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 1997 se han devengado costes financieros de Bonos de Titulización Hipotecaria por importe de 10.900 miles de 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, 13 de enero de 1995, el Fondo recibió un préstamo subordinado de la entidad emisora de participaciones hipotecarias por importe total de 117.000.000 pesetas que tiene las siguientes características:

Importe total facilitado por:

- Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	<u>117.000.000</u>
	<u>117.000.000</u>

Saldo al 31 de diciembre de 1997 - (Completamente amortizado)

Tipo de interés anual: Variable, e igual al que devenguen los bonos para el mismo período

Vencimiento final: 22.12.1997

Finalidad: 117.000.000 pesetas se destinan exclusivamente al pago de los gastos de constitución del Fondo.

Amortización: Cinco cuotas semestrales desde el 22 de diciembre de 1995, coincidiendo con las Fechas de Pago del Fondo.

Cláusula de Subordinación: La totalidad de las cantidades que deban abonarse al emisor, tanto 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.

## 11. ACREEDORES A CORTO PLAZO

La composición de este epígrafe del Balance de Situación al 31 de diciembre de 1996 es la siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Cuentas de periodificación	
Intereses	
Deuda subordinada (ver nota 10)	-
Bonos de Titulización Hipotecaria (ver nota 9)	10.900
Línea de crédito	-
	<u>10.900</u>
Comisiones	
Variables a administrador	77.633
De administración	839
Agente financiero	-
	<u>78.472</u>
Otros acreedores	<u>11.930</u>
Administraciones Públicas acreedoras	<u>14.208</u>
	<u><u>115.510</u></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

<u>APLICACIONES</u>	Miles de pesetas	
	<u>1997</u>	<u>1996</u>
Incremento de activo en:		
Incremento en participaciones hipotecarias	-	-
Inversiones financieras temporales	-	116.066
Cuentas en entidades financieras	-	-
Gastos de constitución	-	-
Variación neta de cuentas de periodificación y acreedores varios	-	-
Disminución de pasivo en:		
Bonos de titulación hipotecaria	2.181.330	1.853.735
Administraciones Públicas	-	3.325
Préstamo subordinado	67.789	45.193
	<u>2.249.119</u>	<u>2.018.319</u>
 <u>ORIGENES</u>		
Disminución del activo en:		
Gastos de constitución	22.595	45.191
Participaciones hipotecarias	2.158.249	1.936.617
Variación neta de cuentas de periodificación y acreedores varios	49.778	36.511
Inversiones financieras temporales	10.358	-
Aumento del pasivo en:		
Participaciones hipotecarias	-	-
Préstamos subordinados	-	-
Administraciones públicas	8.139	-
	<u>2.249.119</u>	<u>2.018.319</u>

TDA 3, Fondo de Titulización Hipotecaria

Informe de Gestión

Ejercicio 1997

## Titulización de Activos (SGFT)S.A.

### TDA 3, Fondo de Titulización Hipotecaria

#### INFORME DE GESTION

1997

TDA 3, Fondo de Titulización Hipotecaria, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 4 de enero de 1995, comenzando el devengo de los derechos sobre sus activos y obligaciones de sus pasivos el 13 de enero, Fecha de Desembolso. Actúa como Agente Financiero del Fondo la Caja de Ahorros de Madrid, con funciones de agente de pagos de sus obligaciones. Actúa como Depositario de los Títulos Múltiples representativos de los activos del Fondo, EBN Banco.

El Fondo emitió 560 Bonos de Titulización Hipotecaria. Los Bonos devengarán un interés nominal anual variable, con pago semestral. El tipo de interés aplicable será el Tipo de Interés de Referencia, LIBOR a seis meses transformado a un tipo de interés equivalente transformado a años de 365 días (esto es multiplicado por 365 y dividido por 360) más 0,25 puntos porcentuales. Cada Bono tiene un valor nominal de 25.000.000 de pesetas que totalizaba un importe de 14.000.000.000 de pesetas.

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió un préstamo de la Entidad Emisora, por importe de 117.000.000 pesetas, destinado al pago de los gastos iniciales del Fondo, y a cubrir la diferencia técnica entre el valor de las Participaciones Hipotecarias y el importe obtenido por la venta de los Bonos. Dicho préstamo ha quedado totalmente amortizado durante el ejercicio 1997.

El Fondo liquida con la Entidad Emisora de las Participaciones Hipotecarias con carácter mensual el día 20 de cada mes. El Fondo tiene fijadas como Fecha de Pago a los bonistas los 22 de junio y diciembre de cada año.

Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos. Durante el ejercicio el Fondo ha abonado los importes correspondientes en concepto de comisiones a terceros, descritos y fijados conforme a los Contratos y a la Escritura de Constitución que rigen el funcionamiento del Fondo.

El Fondo dispone de una Línea de Crédito con Caja de Madrid destinada a atender las obligaciones del Fondo en situaciones de impago y/o fallido de las Participaciones Hipotecarias. En cada momento, el Importe Máximo del Crédito será igual a la menor de las siguientes cantidades: (i) el 4% del saldo inicial de las Participaciones Hipotecarias agrupadas en el Fondo o (ii) el 8% del saldo nominal pendiente de las Participaciones Hipotecarias. En cualquier caso, el Importe Máximo del Crédito será, en todo momento hasta la liquidación del fondo, por lo menos igual al 1% del saldo inicial de las Participaciones Hipotecarias agrupadas en el Fondo, es decir, ciento cuarenta millones de pesetas. Esta Línea de Crédito no ha sido utilizada en ningún momento a lo largo de la vida del Fondo.

Se adjunta a este informe de gestión el cuadro de flujos de caja del Fondo correspondiente al período 23/12/96 22/12/97.

Puede obtenerse información más completa y actualizada sobre el Fondo en las páginas de Titulización de Activos SGFT en Internet: <http://www.cernet-srl.com/tda>.



## TD A 3, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA

### INFORMACION SOBRE EL FONDO a 31 de diciembre de 1997

#### I. CARTERA DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

1. Saldo vivo <sup>1</sup> :	8.433.229.561
2. Vida media (meses):	93
3. Tasas de amortización anticipada (anualizada):	
a) Desde la Fecha de Desembolso:	9,12%
b) Ultimo semestre (23/06/97- 22/12/97):	10,87%
c) Ultimo año:	12,69%
3. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses (a 30/11/97):	0,25%
4. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses (a 30/11/97):	0,29%
5. Porcentaje de fallidos <sup>2</sup> (a 30/11/97):	0,08%
6. Nivel de Impagado <sup>3</sup> :	0,34%

#### II. BONOS

1. Saldo vivo de bonos total:	8.788.645.040
2. Saldo vivo unitario:	15.694.009
3. Porcentaje pendiente de vencimiento:	62,78%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (pagar):	0

#### III. TIPOS DE INTERES

1. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 1997):	5,03%
2. Tipo medio de la cartera de Participaciones Hipotecarias:	8,28%
3. Tipo medio garantizado para el Fondo:	6,23%

<sup>1</sup> El Fondo liquida las Participaciones Hipotecarias con el Cedente con un mes de retraso en relación a la liquidación del Cedente de los préstamos participados con los prestatarios, en concreto el día 20 de cada mes natural se liquidan las participaciones con la información de los préstamos al último día del mes precedente. El importe referido corresponde a la liquidación de enero de 1998, es decir, saldo vivo de préstamos a 31/12/1997, de participaciones no fallidas (ver nota 2). El importe que figura en el inmovilizado financiero del balance auditado del Fondo a 31/12 en concepto de participaciones hipotecarias corresponde al saldo no vencido a 30/11 más el saldo vencido y no cobrado de todas las participaciones hipotecarias, tras la última liquidación realizada en el ejercicio (20/12).

<sup>2</sup> Se considera Participación Hipotecaria Fallida aquella Participación cuyo préstamo tiene un retraso en el pago igual o superior a 12 meses, o que haya sido declarado fallido de acuerdo con el Administrador o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la definición de la Circular 4/1991 del Banco de España.

<sup>3</sup> Saldo Nominal Pendiente de todos los préstamos impagados durante un período de más de 3 meses y de menos de un año, expresado como porcentaje del Saldo Nominal pendiente de las Participaciones Hipotecarias en las seis Fechas de Cobro inmediatamente anteriores a la última Fecha de Pago.

TDA 3. FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA  
FLUJOS DE CAJA DEL PERIODO: 23/12/96 - 22/12/97

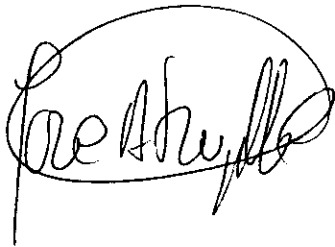
	23/12/97 - 23/6/97		23/6/97 - 22/12/97		23/12/96 - 22/12/97	
	Ingresos/Entradas	Pagos/Salidas	Ingresos/Entradas	Pagos/Salidas	Ingresos/Entradas	Pagos/Salidas
<b>INVERSIONES/FINANCIACIONES</b>						
Amortización Bonos Titulización Hip.		1.210.418,160		970.911,200		2.181.329,360
Amortización Participaciones Hip	1.151.060,964		1.007.537,184		2.158.598,148	
Amortización Ptkmo. Subordinado		45.192,694		22.596,347		67.789,041
Inversiones Temporales						
Amort. Ant. no utilizada (Inv. temporales)	119.391,308		70.782,259		190.173,567	
Amortización Inversiones Temporales		70.782,259		100.893,342		171.675,601
<b>INTERESES</b>						
Intereses brutos pagados a los BTH		354.453,120		265.219,360		619.672,480
Intereses recibidos de las PHs	408.337,679		318.048,520		726.386,199	
Intereses Ptkmo. Subordinado		2.190,347		614,063		2.804,410
Intereses Inversiones Temporales	23.875,015		15.162,975		39.037,990	
<b>RETENCIONES</b>						
Practicadas		4.747,140		14.208,240		18.955,380
Ingresadas	6.069,300			4.747,140		10.816,440
A Inversiones temporales		4.747,140		14.208,240		18.955,380
Amort. de inversiones de retenciones	6.069,300		4.747,140		10.816,440	
<b>AVANCE TECNICO NETO</b>		(3.760,077)		(358,681)		-4.118,758
<b>COMISION VARIABLE</b>		5.240,646		35.765,424		41.006,070
<b>GASTOS</b>						
Comisiones Periódicas:						
- Administración		5.992,347		5.376,914		11.369,261
- Gestora		10.331,634		9.270,541		19.602,175
- Garantía		0		0		0
- Depositario		125,000		125,000		250,000
- Agencia de Pagos		782,436		618,065		1.400,501
Gastos corrientes:						
- Prensa		150,800		160,854		311,654
- Auditoría		765,600				765,600
- Bancarios Netos			11,491		11,491	
Ajuste				350,000		350,000
	1.713.481,406	1.713.481,406	1.430.497,609	1.430.497,809	3.143.979,215	3.143.979,215
A Inv. temporales (de retenciones)						14.208,240
A Inv. temporales (de amort. anticipadas)						100.893,342

FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA

	31/12/97	PASIVO	31/12/97
de Establecimiento	0		
<b>Financiado Financiero</b>		<b>Acreedores a Largo Plazo</b>	
Operaciones Hipotecarias a 31/12/97	8.464.259.340	Bonos de Titulización Hipotecaria	8.788.645.040
Préstamos no vencidos de PHs	8.433.229.561	Préstamos Entidades Crédito	0
Capital en impago	31.029.779	<b>Subtotal Acreedores a Largo Plazo</b>	<b>8.788.645.040</b>
Préstamos de 6 meses	2.507.320		
Préstamos de 6 meses	311.728		
Préstamos de 12 meses	28.210.731		
Préstamos movilizado financiero	8.464.259.340		
<b>A Corto Plazo</b>		<b>Acreedores a Corto Plazo</b>	
Préstamos en concepto de principal	234.998.063	Intereses Deuda Subordinada	0
Préstamos y coberturas en dic. y recuperaciones	85.233.403	Intereses de los Bonos	10.900.328
Operaciones anticipadas diciembre	149.764.660	Comisión Variable	77.632.932
Préstamos en concepto de intereses	89.674.946	Hacienda Pública	14.208.240
Préstamos a 31/12 de préstamos al corriente	67.817.586	Comisiones Dic.97	839.477
Préstamos pagados en dic. inc. recup. meses anteriores)	64.013.091	Avance Técnico solicitado el 20/12	11.930.010
Préstamos pendiente según calendario	62.872.952	<b>Subtotal Acreedores a Corto Plazo</b>	<b>115.510.987</b>
Préstamos Anticipadas	1.140.139		
Préstamos a 31/12 de préstamos en impago	3.804.495		
Préstamos en impago)	1.702.508		
Préstamos de 6 meses	192.020		
Préstamos de 6 meses	1.909.967		
Préstamos de 12 meses			
Préstamos periodificación			
Préstamos no vencidos a 31/12	21.857.360		
Gestora			
positiva o negativa de intereses			
<b>Deudores a Corto Plazo</b>	<b>324.673.009</b>		
<b>Activo Circulante</b>			
Operaciones Financieras Temporales	0		
Cuenta de Reinversión	121.472		
Cuenta de Reinversión	115.102.206		
<b>Activo Circulante</b>	<b>115.223.678</b>		
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>8.904.156.027</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>8.904.156.027</b>

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 3, Fondo de Titulización Hipotecaria, que comprenden el Balance de Situación al 31 de diciembre de 1997, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha y la Memoria del ejercicio 1997, así como el Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 1997.

Madrid, 26 de marzo de 1998

A handwritten signature in black ink, enclosed within a hand-drawn oval. The signature is cursive and appears to read 'José Antonio Trujillo del Valle'.

---

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