

C N M V
Registro de Auditorias
Emisores
Nº <u>6036</u>

INFORME DE AUDITORIA

* * * *

TDA 4,
FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al periodo de ocho meses terminado
el 31 de diciembre de 1998

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 4, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1998, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al periodo de ocho meses 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.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del periodo de ocho meses terminado el 31 de diciembre de 1998 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TDA 4, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA, al 31 de diciembre de 1998 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el periodo de ocho meses 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 periodo de ocho meses terminado el 31 de diciembre de 1998, contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación de TDA 4, 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 periodo de 8 meses terminado el 31 de diciembre de 1998. 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 4, Fondo de Titulización Hipotecaria.

ERNST & YOUNG



Antonio Ramírez Izquierdo

Madrid, 25 de marzo de 1999

**TDA 4,
Fondo de Titulización Hipotecaria**

**Cuentas Anuales
Informe de Gestión**

TDA 4, Fondo de Titulización Hipotecaria

Balances de Situación Abreviados
al 31 de diciembre de 1998

	<u>Miles de pesetas</u> <u>1998</u>
<u>ACTIVO</u>	
INMOVILIZADO	
Gastos de constitución	77.293
Inmovilizaciones financieras	
Participaciones hipotecarias	<u>23.326.366</u>
Subtotal inmovilizado	<u>23.403.659</u>
ACTIVO CIRCULANTE	
Deudores por Amortización de Participaciones Hipotecarias 12/98	353.421
Otros deudores	1.802
Cuentas de periodificación	58.297
Tesorería	<u>824.455</u>
Subtotal activo circulante	<u>1.237.975</u>
TOTAL ACTIVO	<u><u>24.641.634</u></u>
<u>PASIVO</u>	
ACREEDORES A LARGO PLAZO	
Bonos de titulización hipotecaria	24.055.137
Entidades de crédito préstamo subordinado	<u>200.000</u>
Subtotal acreedores a largo plazo	24.255.137
ACREEDORES A CORTO PLAZO	
Cuentas de periodificación y acreedores por prestación de servicios	<u>386.497</u>
TOTAL PASIVO	<u><u>24.614.634</u></u>



TDA 4, Fondo de Titulización Hipotecaria
Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al periodo de ocho meses terminado
el 31 de diciembre de 1998

	<u>Miles de pesetas</u> <u>1998</u>	<u>HABER</u>	<u>Miles de pesetas</u> <u>1998</u>
DEBE			
GASTOS FINANCIEROS			
Gastos financieros y gastos asimilados			
Por otras deudas			
Intereses de bonos	744.332		932.540
Intereses préstamo subordinado	6.045		-
	<u>750.377</u>		<u>12.416</u>
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	<u>194.579</u>		<u>944.956</u>
OTROS GASTOS			
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado			
Amortización de gastos de establecimiento	<u>12.178</u>		
Otros gastos de explotación			
Servicios de profesionales independientes	4.957		
Servicios bancarios y similares	176.999		
Publicidad y propaganda	<u>445</u>		
	<u>182.401</u>		<u>194.579</u>
TOTAL DEBE	<u>944.956</u>		<u>944.956</u>
		RESULTADOS DE EXPLOTACION	<u>194.579</u>
		BENEFICIO/PERDIDA DEL PERIODO	<u>-</u>
		TOTAL HABER	<u>944.956</u>

TDA 4, Fondo de Titulización Hipotecaria

Memoria

31 de diciembre de 1998

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

TDA 4, Fondo de Titulización Hipotecaria (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 22 de abril de 1998, agrupando un importe total de participaciones hipotecarias de 25.000.000.000 pesetas.

Con fecha 21 de abril de 1998 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 25.000.000.000 pesetas.

El Fondo de Titulización Hipotecaria, TDA 4, 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 de 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 enero del año 2009.



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. **Gastos:**

Gastos de auditoría del Fondo, gastos derivados de la publicación de anuncios o de la práctica de notificaciones relacionados con el Fondo o los Bonos y cualesquiera otros gastos que se originen como consecuencia de la defensa de los intereses del Fondo y de los titulares de los Bonos.

2. **Avances Técnicos (exclusivos los de la última Fecha de Cobro)**

3. **Pago de comisiones**

Comisión de gestión a la Sociedad Gestora, comisión al Agente Financiero y comisiones a abonar a la entidad o entidades que, en su caso, asuman los compromisos descritos en el apartado V. En caso de que los Recursos Disponibles del Fondo fueran insuficientes, el importe que resulte se distribuirá a prorrata entre las distintas entidades que tengan derecho a dichas comisiones.

4. **Intereses corrientes de los Bonos A1 y los Bonos A2**

Intereses devengados correspondientes a los Bonos A1 y a los bonos A2. En caso de que los Recursos Disponibles del Fondo fueran insuficientes, el importe que resulte se distribuirá entre todos los Bonos proporcionalmente al Saldo Nominal Pendiente de los mismos.

5. **Dotación del Fondo de Reserva hasta el Nivel Mínimo Uno**

Aplicación de fondos para que el Fondo de Reserva alcance el Nivel Mínimo Uno.

6. **Vencimiento de los Bonos A1 y Bonos A2**

Amortización de principal de los Bonos A1 y Bonos A2 según corresponda

7. **Intereses corrientes de los Bonos B**

Intereses devengados correspondientes a los Bonos B. En caso de que los Recursos Disponibles del Fondo fueran insuficientes, el importe que resulte se distribuirá entre todos los Bonos proporcionalmente al Saldo Nominal Pendiente de los mismos.

8. **Dotación del Fondo de Reserva hasta el Nivel Mínimo Dos**

Aplicación de fondos para que el Fondo de Reservas alcance el Nivel Mínimo Dos

9. Amortización de principal de los Bonos B
Amortización de principal de los Bonos B
10. Dotación del Fondo de Reserva hasta el Nivel Mínimo Tres
11. Intereses devengados por el Préstamo Subordinado
12. Amortización del Principal del Préstamo Subordinado
13. 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 igual a una cuarta parte del 0,04% del saldo Nominal pendiente de las participaciones Hipotecarias en la fecha de pago inmediatamente anterior.

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 1999, 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 1998 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.

b) Comparación de la información

Por ser este el primer ejercicio de actividad del Fondo, y sólo desde el 22 de Abril, no se incluye el Balance de Situación, cuenta de Pérdidas y Ganancias y cuadro de financiación del ejercicio anterior.

c) Cambio de moneda de denominación

En virtud del acuerdo tomado en el consejo de Administración de la sociedad Gestora de fecha 11 de enero de 1999, se redenominan a euros la totalidad de los valores e instrumentos que integran las emisiones de los Fondos, conforme a lo indicado en el artículo 17 de la Ley 46/1998 sobre introducción del euro.



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 periodos, 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 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 el Instituto de Crédito Oficial, en adelante el I.C.O., 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.
- El I.C.O. 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, 03 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 pago, 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 desde la constitución del fondo hasta 31 de diciembre de 1998 es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u> <u>1998</u>
Adiciones	
Tasa C.N.M.V.	2.486
Tasas mercado AIAF	1.450
Tasas S.C.L.V.	1.160
Honorarios de notaría	5.979
Comisión de aseguramiento	41.350
Prima de emisión	4.485
Comisión Sociedad Gestora	15.000
Honorarios agencia de calificación	7.250
Honorarios asesores legales	5.808
Gastos auditoría, publicidad y otros	4.503
Amortizaciones	<u>(12.178)</u>
Saldo final	<u>77.293</u>

7. PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

El movimiento de este epígrafe desde la constitución del Fondo hasta 31 de diciembre de 1998 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u> <u>1998</u>
Adiciones	25.000.099
Amortizaciones 1998	<u>(1.673.733)</u>
Saldo final	<u>23.326.366</u>

La liquidación realizada al 31 de diciembre de 1998, vencida pendiente de cobro, se presenta en el epígrafe de Deudores por Amortización de Participaciones Hipotecarias de Activos y asciende a 353.421 miles de pesetas.

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 1998 es del 5,52%.
- 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 mayo de 1998 al haberse realizado el desembolso el 30 de abril de 1998. 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.
- 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 el I.C.O.
- 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 ó segunda siempre que el hipotecante sea la Caja de Ahorros del Mediterráneo y se cumpla el siguiente punto.
 - El préstamo no puede superar el 70% del valor de tasación de los bienes hipotecados.
 - 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 30 de abril de 1998.
 - 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 a los Bonos de Titulación Hipotecaria, Series A1 y A2 y de A2 a los Bonos de la Serie B.

Durante 1999, 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 1.344.583 miles de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1998 se han devengado intereses de las Participaciones Hipotecarias por importe de 54.217 miles pesetas que se registran en la rúbrica de Cuentas de Periodificación activas del balance de situación a dicha fecha.



Fecha de inicio del devengo de intereses 30 de abril de 1998

Fecha del primer pago de intereses 26 de julio de 1998

Amortización Bonos A1: Mediante cuotas trimestrales de 1.250.000 pesetas cada una por Banco, que se realizarán en cada Fecha de pago.

Bonos A2: A partir de la segunda Fecha de Pago (26 de Octubre de 1998), o prorratea entre los Bonos A2, mediante reducción del nominal hasta completar el mismo.

Bonos B: A partir de la segunda Fecha de Pago (26 de Octubre de 1998) a prorratea entre los Bonos B mediante reducción del nominal, hasta completar el mismo.

Fecha de vencimiento final bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas Enero del año 2009.

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 0,16% del importe nominal para los Bonos de las series A1 y A2 y del 0,25% para los Bonos de la serie B. El importe total ascendió a 41.350.000 pesetas que se incluye como gastos de constitución del Fondo al 31 de diciembre de 1998. Los bono A se emitieron al 99,9402%, la prima de emisión se incluyó como gasto de constitución.

El movimiento habido durante el ejercicio 1998 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Saldo inicial	-
Adiciones	25.000.000
Amortizaciones	<u>(944.863)</u>
Saldo final	<u>24.055.137</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 1998 se han devengado costes financieros de Bonos de Titulización Hipotecaria por importe de 188.848 miles de pesetas que se registran en el epígrafe Acreedores a corto plazo (ver nota 12).

11. ENTIDADES DE CREDITO. PRESTAMO SUBORDINADO

En la Fecha de Desembolso, 30 de abril de 1998, el Fondo recibió un préstamo subordinado de la entidad emisora de participaciones hipotecarias por importe total de 200.000.000 pesetas que tiene las siguientes características:

Importe total facilitado por:

- Caja de Ahorros del Mediterráneo	<u>200.000.000</u>
	<u>200.000.000</u>

Saldo al 31 de diciembre de 1998 200.000.000

Tipo de interés anual: Variable, e igual al que devenguen los bonos A2 para el mismo periodo

Vencimiento final: 26.01.2009

Finalidad:

- 1) Pago de los gastos de constitución del fondo
- 2) Dotación inicial al Fondo de Reserva
- 3) A cubrir parte del desglose correspondiente a la primera Fecha de pago del Fondo

4) A cubrir la diferencia técnica entre el precio de emisión de los bonos A1, ligeramente inferior a la par, y el precio a pagar por las participaciones Hipotecarias

Amortización:

Cuotas trimestrales, siendo la primera el 26 de octubre de 1998 y coincidiendo con las fechas de liquidación 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.

12. ACREEDORES A CORTO PLAZO

La composición de este epígrafe del Balance de Situación al 31 de diciembre de 1998 es la siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Cuentas de periodificación	
Intereses	
Deuda subordinada (ver nota 11)	1.546
Bonos de Titulización Hipotecaria (ver nota 10)	188.848
Línea de crédito	<u>-</u>
	<u>190.394</u>
Comisiones	
Variables a administrador	176.749
De administración	-
Agente financiero	-
Avance técnico	<u>18.158</u>
	<u>194.907</u>
Administraciones Públicas acreedoras	<u>1.196</u>
	<u>386.491</u>

13. 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.



14. CUADRO DE FINANCIACION

<u>APLICACIONES</u>	<u>Miles de pesetas</u> <u>1998</u>
Incremento de activo en:	
Participaciones Hipotecarias	23.326.366
Gastos de constitución y de emisión de bonos	77.293
Cuentas en entidades financieras	824.455
Disminución de pasivo en:	
Bonos de titulación hipotecaria	-
Variación neta de cuentas de periodificación y acreedores varios	27.023
Entidades de crédito	-
	<u>24.255.137</u>
 <u>ORIGENES</u>	
Incremento del pasivo en:	
Bonos de Titulación hipotecaria	24.055.137
Préstamos subordinados	200.000
	<u>24.255.137</u>

14. ASPECTOS DERIVADOS DEL "EFECTO 2000" Y DE LA INTRODUCCION DEL EURO

La Sociedad Gestora ha iniciado un proceso de análisis de los posibles impactos derivados del efecto del año 2000 y de la introducción del Euro en su estructura general y consecuentemente, en los fondos que gestiona. No se prevén impactos significativos que puedan afectar a los sistemas de información, ni se prevé la necesidad de realizar inversiones adicionales y/o retiros de inmovilizado significativos como consecuencia del efecto 2000 y de la introducción del Euro.

Dada la complejidad del problema, ninguna entidad puede garantizar que vayan a ser resueltos todos los problemas derivados del año 2000 ya que siempre es posible que ocurra un cierto nivel de fallos. No obstante, los Administradores estiman que se alcanzará un grado de preparación satisfactorio y ha dispuesto igualmente de los recursos necesarios para resolver con prontitud los problemas o fallos que puedan producirse.

TDA 4, Fondo de Titulización Hipotecaria

**Informe de Gestión
Ejercicio 1998**

Titulización de Activos (SGFT)S.A.

TDA 4, Fondo de Titulización Hipotecaria

INFORME DE GESTION

1998

TDA 4, Fondo de Titulización Hipotecaria, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 22 de abril de 1998, comenzando el devengo de los derechos de sus activos y obligaciones de sus pasivos en la Fecha de Desembolso (30 de abril de 1998). Actúa como Agente Financiero del Fondo el Instituto de Crédito Oficial (I.C.O.), con funciones de depositaria de los activos del Fondo, y Agente de Pagos de sus obligaciones.

El Fondo emitió 1.000 Bonos de Titulización Hipotecaria en tres Series. La Serie A1 está constituida por 300 Bonos que devengan un interés nominal anual fijo del 4,45%, con pago trimestral. La Serie A2 está constituida por 640 Bonos que devengan un interés nominal anual variable con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario de Londres para operaciones de depósitos no transferibles en pesetas (LIBOR) a tres meses, más (ii) un margen del 0,16%. La Serie B está constituida por 60 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario de Londres para operaciones de depósitos no transferibles en pesetas (LIBOR) a tres meses, más (ii) un margen del 0,45%.

Cada Bono tiene un valor nominal de 25.000.000 pesetas que totalizan un importe de 25.000.000.000 pesetas. Las entidades aseguradoras hicieron efectivo al Fondo en la Fecha de Desembolso la totalidad del importe de la emisión.

La totalidad de las Participaciones Hipotecarias suscritas por el Fondo han sido emitidas por la Caja de Ahorros del Mediterráneo. El Fondo desembolsó en la Fecha de Desembolso el importe de las Participaciones Hipotecarias suscritas por su importe nominal total.

Con fecha posterior a la Fecha de Desembolso se procedió a la sustitución de las Participaciones Hipotecarias que no cumplían las condiciones para ser agrupadas en el Fondo en la citada fecha, quedando Participaciones Hipotecarias por un importe final de 25.000.098.770 pesetas.

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió un préstamo de la entidad emisora por un importe total de 200 millones de pesetas destinado (i) al pago de los gastos iniciales de constitución del Fondo y (ii) a cubrir parte del desfase correspondiente a la primera Fecha de Pago del Fondo entre devengo y cobro de los intereses de las Participaciones Hipotecarias.

El Fondo dispone de un Fondo de Reserva como cobertura para atender las obligaciones del Fondo en situaciones de impago debidas a Participaciones Hipotecarias Fallidas. El Fondo de Reserva se constituyó inicialmente en la Fecha de Desembolso, con cargo al Préstamo Subordinado, por un importe de 62.500.000 pesetas. En cada Fecha de Pago, se dotará al Fondo de Reserva hasta alcanzar los Niveles Mínimos que a continuación se indican:

- Nivel Mínimo Uno: la menor de las siguientes cantidades:
 - (i) El 1% de la suma del importe inicial de los Bonos A1 y de los Bonos A2.
 - (ii) El 2% de la suma del Saldo Nominal Pendiente de los Bonos A1 y de los Bonos A2.

- Nivel Mínimo Dos: la menor de las siguientes cantidades:
 - (i) El 1,25% del importe inicial de las Participaciones Hipotecarias.
 - (ii) El 3% del Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias no fallidas.
- Nivel Mínimo Tres: la menor de las siguientes cantidades:
 - (i) El 1,5% del importe inicial de las Participaciones Hipotecarias.
 - (ii) El 4% del Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias no fallidas.

Ninguno de los Niveles Mínimos del Fondo de Reserva podrá ser inferior a 75.000.000 pesetas.

No obstante lo anterior, hasta el 26 de abril de 1999, los Niveles Mínimos indicados anteriormente deberán ser, en las siguientes Fechas de Pago, los que se indican a continuación:

Fecha de Pago	Nivel Mínimo Uno	Nivel Mínimo Dos	Nivel Mínimo Tres
Fecha de Desembolso	62.500.000	62.500.000	62.500.000
27/7/98	105.625.000	125.000.000	140.625.000
26/10/98	148.750.000	187.500.000	218.750.000
26/1/99	191.875.000	250.000.000	296.875.000
26/4/99	235.000.000	312.500.000	375.000.000

El Fondo liquida con la Entidad Emisora de las Participaciones Hipotecarias con carácter mensual el día 20 de cada mes y tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los días 26 de enero, 26 de abril, 26 de julio, y 28 de octubre de cada año. La primera Fecha de Pago se produjo el 27 de julio de 1998.

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.

Se adjunta a este informe de gestión el cuadro de flujos de caja del Fondo correspondiente al período 30/04/98 - 22/12/98.

Con fecha 25 de enero de 1999, se procedió a la redenominación a euros de todos los valores emitidos por TDA 4, Fondo de Titulización Hipotecaria. Por virtud de dicha redenominación, queda operado el cambio irreversible de la unidad de cuenta pesetas a la unidad de cuenta euro de los referidos valores, conforme al tipo de conversión de 166,386 pesetas cada euro.

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

TD4,FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA**INFORMACION SOBRE EL FONDO
a 31 de diciembre de 1998**

1.Saldo Vivo(1) :	23.317.938.544
2.Vida media (meses)	164
3.Tasas de amortización anticipada (anualizada)	
a) Desde la Fecha de Desembolso	5,04
b) Ultimo trimestre (Oct-Dic)	5,08
4.Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses(a 31/12/98)	0,45
5.Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses(a 31/12/98)	0,07
6.Porcentaje de Fallidos(2)(a 31/12/98)	0
7.Nivel de Impagado(3)(a 26/10/98)	0,32

II.1 Bonos A1	
II.1.1 Saldo vivo de bonos A1 total:	6.750.000.000
II.1.2 Saldo unitario del bono A1:	22.500.000
II.1.3 Porcentaje pendiente de vencimiento de los A1:	90%
II.2 Bonos A2	
II.2.1 Saldo vivo de bonos A2 total:	15.837.395.200
II.2.2 Saldo unitario del bono A2:	24.745.930
II.2.3 Porcentaje pendiente de vencimiento de los A2:	98,85%
II.3 Bonos B	
II.3.1. Saldo vivo de bonos B total:	1.467.742.260
II.3.2. Saldo unitario del bono B:	24.462.371
II.3.3. Porcentaje pendiente de vencimiento de los B:	97,85%

1. Tipos Bono A1	4,45
2. Tipos Bono A2	4,19
3. Tipos Bono B	4,48
4. Tipo medio de la cartera de Participaciones Hipotecarias	5,524

(1) 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 1999, es decir, saldo vivo de los préstamos a 31/12/98, de participaciones no fallidas (ver nota 2). El importe que figura en el inmovilizado financiero del balance auditado del Fondo a 31/12/98 en concepto de participaciones Hipotecarias corresponde al saldo no vencido a 30/11 mas el saldo vencido y no cobrado de todas las participaciones hipotecarias, tras la última liquidación realizada en el ejercicio (20 12)

(2) 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 Circular 4/1991 del Banco de España.

(3) Importe de principal de las Participaciones Hipotecarias impagadas durante el período de tiempo comprendido entre el segundo y el noveno mes inmediatamente anterior a la correspondiente Fecha de Pago respecto al Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias.

ACTIVO	31/12/98	PASIVO	31/12/98
Gastos de Establecimiento	77.293.238	Acreeedores a Largo Plazo	
gastos de establecimiento iniciales	89.471.274	Bonos de Titulización Hipotecaria	24.055.137.460
amortización gastos	-12.178.036		
Inmovilizado Financiero		Préstamos Entidades de Crédito	200.000.000
Participaciones Hipotecarias a 31/12/98	23.326.366.233	Subtotal Acreeedores a Largo Plazo	24.255.137.460
Saldo no vencido de PHs	23.317.938.544		
Principal en Impago	8.427.689	Acreeedores a Corto Plazo	
Menos de 6 meses	8.130.404	Intereses Deuda Subordinada	1.546.679
Mas de 6 meses	297.285	Intereses de los Bonos	188.847.591
Mas de 12 meses	0	Comision Variable	176.748.739
Subtotal Inmovilizado Financiero	23.403.659.471	HP acreedor por conceptos fisc.	0
		Devolucion por menores gastos iniciales	-705.920
Deudores a Corto Plazo		Avance Técnico solicitado el 20/12	18.158.453
I.Fondo Acreedor en concepto de Principal		Fondo acreedor por mayor imp. PH	98.770
- Cuotas vencidas y cobradas en dic y recu	235.742.133	Gastos de prensa pendientes de pago	0
- Amortizaciones Anticipadas dic	113.036.794		
	122.705.339	Subtotal Acreeedores a Corto Plazo	384.694.312
II.Fondo Acreedor en concepto de intereses	171.895.968		
a. Intereses acreedores	117.679.977		
- Vencidos a 31/12 de préstamos al corriente	109.255.031		
- Cuotas vencidas y cobradas en dic y recu	109.255.031		
- Amortizaciones Anticipadas dic	0		
	8.424.946		
- Vencidos a 31/12 de préstamos en impago			
(cuotas en impago)			
Menos de 6 meses	7.894.741		
Mas de 6 meses	530.205		
Mas de 12 meses	0		
b.Intereses Periodificación			
- Devengados no vencidos a 31/12	54.215.991		
III. Sociedad Gestora	0		
Subtotal Deudores a Corto Plazo	407.638.101		
Activo Circulante			
Inversiones Financieras Temporales			
Rendimiento Cuenta de Reinversión	4.079.495		
Tesoreria (cta. de reinversión) a 31/12/98	824.454.705		
Subtotal Activo Circulante	828.534.200		
TOTAL ACTIVO	24.639.831.772	TOTAL PASIVO	24.639.831.772
	24.639.733.002		
	-98.770		

TDA 4

Fondo de Titulización Hipotecaria

FLUJOS DE CAJA DEL PERÍODO: 30/4/98 - 26/10/98

	30/4/98 - 27/7/98		27/7/98 - 26/10/98		30/4/98 - 26/10/98	
	Ingresos	Pagos	Ingresos	Pagos	Ingresos	Pagos
I. INVERSIONES/FINANCIACIONES						
Amortización Bonos Tabulización Hip.		375.000.000		569.862.540		944.862.540
Amortización Participaciones Hip	419.145.601		618.155.814		1.037.301.415	
Amortización Puno. Subordinado						0
II. INTERESES						
Intereses pagados a los BTH		275.526.320		279.958.420		555.484.740
Intereses recibidos de las PTH	184.788.791		351.783.503		536.572.294	
Intereses Puno. Subordinado				4.498.178		4.498.178
Intereses Inversiones Temporales	2.509.620		5.670.063		8.179.682	
Avance Técnico Neto	43.388.165		(5.786.632)		37.601.533	
III. GASTOS						
Comisiones Periódicas:						
- Gestora		2.500.000		2.457.441		4.957.441
- Depósito y Agencia de Pagos		125.000		125.000		250.000
Gastos corrientes:						
- Pronta		222.720		222.720		445.440
- Bancarios Netos				(322.806)		(322.806)
Comisión Variable						0
Total Ingresos/Pagos	649.832.177	653.374.040	969.822.748	856.801.493	1.619.654.924	1.510.175.533
Saldo inicial 30/04/98	109.500.000		105.625.000		215.125.000	
A. Inversiones Temporales (Fondo de Reserva)		105.625.000		218.750.000		324.375.000
Cuenta de Reversión		333.137		229.392		229.392
Total	759.332.177	759.332.177	1.075.780.885	1.075.780.885	1.835.113.061	1.835.113.062
Retenciones precisadas	55.024.800		55.732.920			
Retenciones ingresadas					55.024.800	
A. Inversiones Temporales		55.024.800		55.732.920		55.732.920
Amort. Inversiones Temporales			55.024.800			55.732.920

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 4, Fondo de Titulización Hipotecaria, que comprenden el Balance de Situación al 31 de diciembre de 1998, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria del periodo de ocho meses terminado en dicha fecha, así como el Informe de Gestión correspondiente a dicho período.

Madrid, 25 de marzo de 1999

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.