



INFORME DE AUDITORIA

* * * *

**TDA 5,
FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al periodo de 64 días 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 5, 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 64 días 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 correspondientes al periodo de 64 días 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 5, 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 dicho periodo, 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 64 días terminado el 31 de diciembre de 1998, contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación de TDA 5, 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 del periodo de 64 días 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 5, Fondo de Titulización Hipotecaria.

ERNST & YOUNG



Antonio Ramírez Izquierdo

Madrid, 25 de marzo de 1999

TDA 5,
Fondo de Titulización Hipotecaria

Cuentas Anuales
Informe de Gestión

TDA 5, Fondo de Titulización Hipotecaria

Balance de Situación Abreviado
al 31 de diciembre de 1998

	<u>Miles de pesetas</u>
<u>ACTIVO</u>	
INMOVILIZADO	
Gastos de constitución	254.116
Inmovilizaciones financieras	
Participaciones hipotecarias	<u>188.703.449</u>
Subtotal inmovilizado	<u>188.957.565</u>
ACTIVO CIRCULANTE	
Inversiones financieras temporales	1.176.064
Deudores por Amortización de participaciones hipotecarias 12/98	4.426.815
Cuentas de periodificación	411.617
Tesorería	<u>311.020</u>
Subtotal activo circulante	<u>6.325.516</u>
TOTAL ACTIVO	<u>195.283.081</u>
<u>PASIVO</u>	
ACREEDORES A LARGO PLAZO	
Bonos de titulización hipotecaria	193.500.423
Entidades de crédito préstamo subordinado	<u>900.000</u>
Subtotal acreedores a largo plazo	194.400.423
ACREEDORES A CORTO PLAZO	
Cuentas de periodificación y acreedores por prestación de servicios	<u>882.658</u>
TOTAL PASIVO	<u>195.283.081</u>

TDA 5, Fondo de Titulización Hipotecaria

Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al período de 64 días terminado
el 31 de diciembre de 1998

	<u>Miles de pesetas</u>	<u>HABER</u>	<u>Miles de pesetas</u>
<u>DEBE</u>			
GASTOS FINANCIEROS		INGRESOS FINANCIEROS	
Gastos financieros y gastos asimilados		Ingresos de participación hipotecaria	1.830.206
Por otras deudas	1.413.805	Ingresos cuenta de reinversión	<u>8.220</u>
Intereses de bonos	<u>6.270</u>		
Intereses préstamo subordinado	<u>1.420.075</u>		<u>1.838.426</u>
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	<u>418.351</u>		
OTROS GASTOS			
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado			
Amortización de gastos de establecimiento	<u>9.134</u>		
Otros gastos de explotación	13.370		
Servicios de profesionales independientes	<u>395.847</u>		
Servicios bancarios y similares	<u>409.217</u>		
TOTAL DEBE	<u>1.838.426</u>		
		RESULTADOS DE EXPLOTACION	<u>418.351</u>
		BENEFICIO/PERDIDA DEL PERIODO	<u>-</u>
		TOTAL HABER	<u>1.838.426</u>

TDA 5, Fondo de Titulización Hipotecaria

Memoria

31 de diciembre de 1998

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

TDA 5, Fondo de Titulización Hipotecaria (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 16 de octubre de 1998, agrupando un importe total de participaciones hipotecarias de 195.000.000.000 pesetas (ver nota 7). La fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los derechos de sus activos y pasivos fue el 29 de diciembre de 1999.

Con fecha 8 de octubre 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 195.000.000.000 pesetas.

El Fondo de Titulización Hipotecaria, TDA 5, 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 septiembre del año 2008.

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 e Impuestos**

Gastos que sean a cargo del Fondo, incluyendo los extraordinarios que se originen como consecuencia de la defensa de los intereses del Fondo y de los titulares de los Bonos así como impuestos de los que el Fondo sea el sujeto pasivo.

2. **Comisión de gestión a la Sociedad Gestora**

3. **Pago de Intereses de los Bonos A**

Intereses devengados correspondientes a los Bonos A. 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.

4. **Pago de Intereses 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.

5. **Reembolso de las disposiciones de principal efectuadas con cargo al Crédito Subordinado.**

6. **Amortización de los Bonos A**

7. **Amortización de los Bonos B**

8. **Intereses devengados por el Préstamo Subordinado**

9. **Intereses devengados por el Crédito Subordinado**

10. **Amortización del Principal del Préstamo Subordinado**

11. **Margen de Intermediación Financiera**

• **Otras Reglas**

- a) En el supuesto de que los Recursos Disponibles no fueran suficientes para abonar alguno de los importes mencionados en los apartados anteriores, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Los Recursos Disponibles del Fondo se aplicarán a los distintos conceptos mencionados en el apartado anterior, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago.
 2. Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente Fecha de Pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto del que se trate.
 3. Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas Fechas de Pago no devengarán intereses adicionales.
- b) La prelación entre los pagos a realizar en concepto de principal del Préstamo Subordinado y de reembolso de disposiciones del Crédito Subordinado y Margen de Intermediación Financiera, tendrá carácter individual para cada Emisor, procediéndose a dichos pagos según lo que resulte de las Cuentas Individualizadas de cada uno de ellos, según lo previsto en el Contrato de Gestión Interna Individualizada, de forma que por ejemplo será posible que se proceda al reembolso de disposiciones del Crédito Subordinado que correspondan a un Emisor, aún cuando no se haya procedido al pago del principal del Préstamo Subordinado a todos los Prestamistas.

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 trimestral igual a, como máximo, una cuarta parte del 0,0525% 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 periodo de 64 días 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 29 de octubre de 1998, no se incluye el balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias y cuadro de financiación del ejercicio anterior.

En virtud del acuerdo tomado por 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 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 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 0,25 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 Margen 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 el 31 de diciembre de 1998 es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Adiciones	263.250
Amortizaciones	<u>(9.134)</u>
Saldo final	<u>254.116</u>

El saldo de este epígrafe corresponde exclusivamente a las comisiones de Entidades Aseguradoras de Bonos, que es un 0,135% sobre el importe de la emisión. El resto de gastos de constitución son a cargo de la Sociedad Gestora.

7. PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

La composición al 31 de diciembre de 1998 y el movimiento de este epígrafe desde la constitución es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Adiciones	-
Participaciones hipotecarias emitidas por:	
Banco Popular	40.492.670
Banco Vasconia	2.931.173
Banco Galicia	4.445.598
Banco de Crédito Balear	4.339.735
Banco Castilla	5.611.143
Banco Andalucía	12.179.768
Banco Sabadell	6.642.113
Bansabadell Hipotecario	43.357.892
Cajamadrid	50.000.001
Ibercaja	25.000.002
Amortizaciones	<u>(6.296.347)</u>
Saldo final	<u>188.703.449</u>

Las participaciones vencidas y pendientes de cobro al 31 de diciembre de 1998 se presenta en el epígrafe de Deudores por Amortización de Participaciones Hipotecarias 12/98 (Nota 9) y ascienden a 4.426.815 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 5,73%.
- 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. De acuerdo con la escritura de constitución todos los cobros y pagos se realizarán mediante una cuenta abierta a nombre del Fondo en el I.C.O. 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 o segunda siempre que el hipotecante sea la misma Entidad y se cumpla el siguiente punto.
 - El préstamo no puede superar el 80% 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, por el valor inicial del préstamo o al menos por el saldo del préstamo al 30 de junio de 1998.
- 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 29 de octubre 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 la serie A y de Aa3 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 15.652.123 miles de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1998 se han devengado intereses de las Participaciones Hipotecarias por importe de 410.391 miles de 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 1998 es la siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Cuentas de periodificación de:	
Participaciones hipotecarias (Ver nota 7)	410.391
Inversiones financieras temporales	<u>1.226</u>
	<u>411.617</u>

9. DEUDORES POR AMORTIZACION DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS 12/98

El saldo que luce en el balance de situación adjunto al 31 de diciembre 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 1999.

10. 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	195.000.000.000 pesetas
Número de bonos	7.800 { 7.644 Bonos Serie A { 156 Bonos Serie B
Importe nominal unitario	25.000.000
Interés variable	Bonos Serie A: Libor a 3 meses + 0,16% Bonos Serie B: Libor a 3 meses + 0,45%
Forma de pago	Semestral
Fechas de pago de intereses	22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre de cada año
Fecha de inicio del devengo de intereses	29 de octubre de 1998

Fecha del primer pago de intereses

22 de diciembre de 1998.

Amortización

La amortización de los Bonos B comenzará sólo cuando hayan quedado totalmente amortizados los Bonos A.

El vencimiento de los Bonos se producirá en la Fecha en que estén totalmente amortizados o en la Fecha de Liquidación del Fondo.

La amortización de los Bonos se realizará, a prorrata entre los Bonos de la Clase que corresponda amortizar, mediante reducción del nominal, hasta completar el mismo, en cada Fecha de Pago por un importe igual a la menor de las siguientes cantidades:

- a) la diferencia en esa Fecha de Pago entre el Saldo Nominal Pendiente de los Bonos (previo a la amortización que se realice en esa Fecha de Pago) y el Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias no Fallidas; y
- b) los Recursos Disponibles en esa Fecha de Pago, deducidos los pagos correspondientes a los siguiente conceptos:
 - Gastos e Impuestos
 - Comisión a la Gestora
 - Pago de intereses a los Bonos A
 - Pago de intereses a los Bonos B
 - Reembolso de las disposiciones de principal efectuados con cargo al Crédito Subordinado.

Fecha de vencimiento final bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas

Septiembre del 2008

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 0,135% del importe nominal suscrito, el importe total de aseguramiento ascendió a 263.250.000 pesetas que se incluye como gasto de constitución del Fondo al 31 de diciembre de 1998.

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

	<u>Miles de pesetas</u>
Saldo inicial	195.000.000
Amortizaciones	<u>(1.499.577)</u>
Saldo final	<u>193.500.423</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 169.717 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, 29 de octubre de 1998, el Fondo recibió un préstamo subordinado de la entidad emisora de participaciones hipotecarias por importe total de 900.000.000 pesetas que tiene las siguientes características:

Importe total facilitado por:

- Banco Popular	323.076.923
Banco de Sabadell	230.769.231
Caja Madrid	230.769.231
Ibercaja	<u>115.384.615</u>
	<u>900.000.000</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1998	<u>900.000.000</u>

Tipo de interés anual:	Variable, e igual al que devenguen los bonos para el mismo período
Vencimiento final:	22.04.2004
Finalidad:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Al pago de las comisiones de aseguramiento. 2. A cubrir parte del desfase correspondiente a la Primera Fecha de pago del Fondo entre el devengo y cobro de los intereses de las Participaciones Hipotecarias.
Amortización:	20 cuotas trimestrales desde el 22 de marzo de 1999 coincidiendo con las Fechas de Pago del Fondo.
Cláusula de Subordinación:	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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)	752
Bonos de Titulización Hipotecaria (ver nota 10)	169.716
Línea de crédito	-
	<u>170.468</u>
Comisiones	
Variables a administrador	<u>279.580</u>
	<u>279.850</u>
Acreedores por avance técnico	<u>121.590</u>
Administraciones Públicas acreedoras	<u>311.020</u>
	<u><u>882.658</u></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>Miles de pesetas</u> <u>1998</u>
<u>APLICACIONES</u>	
Incremento de activo en:	
Inversiones financieras temporales	
Cuentas de periodificación	
Gastos de constitución y de emisión de bonos	254.116
Participaciones Hipotecarias	189.879.513
Cuentas en entidades financieras	311.020
Disminución de pasivo en:	
Bonos de titulación hipotecaria	-
Variación neta de cuentas de periodificación y acreedores varios	3.128.287
Entidades de crédito	-
	<u>193.572.936</u>
<u>ORIGENES</u>	
Incremento del Pasivo en:	
Bonos de titulación hipotecaria	192.672.936
Préstamos subordinados	900.000
	<u>193.572.936</u>

15. 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 5, Fondo de Titulización Hipotecaria

**Informe de Gestión
Ejercicio 1998**

TDA 5, Fondo de Titulización Hipotecaria

INFORME DE GESTION

1998

TDA 5, Fondo de Titulización Hipotecaria, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 16 de octubre de 1998, comenzando el devengo de los derechos de sus activos y obligaciones de sus pasivos en la Fecha de Desembolso (29 de octubre 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 7.800 Bonos de Titulización Hipotecaria en dos Series. La Serie A está constituida por 7.644 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 156 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 195.000.000.000 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 las siguientes entidades por los siguientes importes:

ENTIDAD	Nº de participaciones	Importe
Caja de Madrid	4.693	50.000.001.665
Ibercaja	3.242	25.000.005.100
Banco de Andalucía	2.018	12.117.712.640
Banco de Crédito Balear	600	4.403.756.382
Banco Popular	5.070	40.394.704.102
Banco de Castilla	785	5.661.925.758
Banco de Vasconia	330	2.973.808.951
Banco de Galicia	584	4.458.100.407
Total Grupo Banco Popular		70.000.006.240
Banco Sabadell	579	6.642.157.421
Bansabadell Hipotecaria E.F.C.	4.349	43.358.001.956
Total Grupo Banco Sabadell		50.000.159.377

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 195.000.094.930 pesetas.

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió un préstamo de las entidades emisoras por un importe total de 900 millones de pesetas destinado (i) al pago de las comisiones de aseguramiento que correspondan a las Entidades Aseguradoras 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 Crédito Subordinado otorgado por las Entidades Emisoras destinado a atender determinadas obligaciones del Fondo en caso de insuficiencia de Recursos Disponibles. En cada momento, el Importe Máximo del Crédito será, respecto a cada uno de los Emisores, igual a la menor de las siguientes cantidades: (i) el 4% del saldo inicial de las Participaciones Hipotecarias emitidas por el Emisor o (ii) el 10% del saldo nominal pendiente de las Participaciones Hipotecarias emitidas por el Emisor.

El Fondo liquida con las Entidades Emisoras 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 22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre de cada año. La primera Fecha de Pago se produjo el 22 de diciembre 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 29/10/98 - 22/12/98.

Con fecha 25 de enero de 1999, se procedió a la redenominación a euros de todos los valores emitidos por TDA 5, 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>.

②

ACTIVO		PASIVO	
INMOVILIZADO		ACREEDORES A LARGO PLAZO	
Gastos de establecimiento	254.116.146	Bonos de titulización Hipotecaria	193.500.423.012
Inmovilizado Financiero	189.879.512.876	Préstamos Entidades de Crédito	900.000.000
Participaciones Hipotecarias a 31/12/98	188.703.448.892		
- Saldo no vencido de PHs	188.647.520.133	Subtotal Acreedores a largo Plazo	194.400.423.012
- Principal en impago	55.928.759		
* Menos de 6 meses	55.928.759		
* Entre 6 y 12 meses	0		
* Mas de 12 meses	0		
Inversiones financieras	1.176.063.984		
Subtotal Inmovilizado	190.133.629.022		
ACTIVO CIRCULANTE		ACREEDORES A CORTO PLAZO	
Deudores a Corto Plazo	0	Intereses Deuda Subordinada	752.063
I. Fondo acreedor en concepto de principal	3.491.176.124	Acreedores BTH	169.716.191
Cuotas vencidas y cobradas en 12/98 y recup.	1.016.162.325	Gestora	0
Amortizaciones anticipadas 12/98	2.471.621.478	Avance técnico solicitado el 20/12	121.590.246
Correcciones	3.392.321	Margen de Intermediación	279.579.999
		Hacienda Pública	311.020.164
		Subtotal Acreedores a Corto Plazo	882.658.663
II. Fondo acreedor en concepto de intereses	1.346.029.910		
a. Intereses acreedores	935.639.193		
- Vencidos a 31/12 de préstamos al corriente	888.795.599		
- Vencidos a 31/12 de préstamos en impago	46.843.594		
* Menos de 6 meses	46.843.594		
* Entre 6 y 12 meses	0		
* Mas de 12 meses	0		
b. Periodificación de Intereses			
- Devengados no vencidos a 31/12	410.390.717		
III. Otros	4.684		
Emisores por diferencias de PHs	4.684		
IV. Deudores inv. Finan. Temp	1.221.771		
Subtotal Activo Circulante	4.838.432.489		
TESORERIA			
Bcos. Inst. cto a la vista	311.020.164		
Subtotal Tesorería	311.020.164		
TOTAL ACTIVO	195.283.081.675	TOTAL PASIVO	195.283.081.675

TDA 5 , FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

31 Diciembre de 1998

I. CARTERA DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

1. Saldo Vivo (1)	188.650.912.454
2. Vida Media	152
3. Tasa de Amortización Anticipada (anualizada) - Desde la Fecha de Desembolso	11,44%
3. Porcentaje de Impagado entre 3 y 6 meses	0,26%
4. Porcentaje de Impagado entre 7 y 11 meses	0,00%
5. Porcentaje de fallidos (2)	0,00%
6. Nivel de impagado (3)	0,01%

II. BONOS A

1. Saldo vivo total	189.600.423.012
2. Saldo vivo unitario	24.803.823
3. Porcentaje pendiente de vencimiento	94,86%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (pagar)	0,00%

II. BONOS B

1. Saldo vivo total	3.900.000.000
2. Saldo vivo unitario	25.000.000
3. Porcentaje pendiente de vencimiento	100%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (pagar)	0,00%

III. TIPOS DE INTERÉS

1. Tipo de los Bonos a 31/12/98	
Bonos A	3,5025%
Bonos B	3,7925%
2. Tipo medio de la cartera de Participaciones Hipotecarias	5,42%

(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 (29/12)

(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 periodo 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.

TDA 5

Fondo de Titulización Hipotecaria

FLUJOS DE CAJA DEL PERÍODO: 29/10/98 - 22/12/98

I. INVERSIONES/FINANCIACIONES	<u>Ingresos</u>	<u>Pagos</u>
Amortización Bonos Titulización Hip.		1.499.576.988
Amortización Participaciones Hip.	2.805.469.914	
Amortización Ptmo. Subordinado		0

II. INTERESES		
Intereses pagados a los BTH		1.244.088.300
Intereses recibidos de las PHs	484.176.082	
Intereses Ptmo. Subordinado		5.518.125
Intereses Inversiones Temporales	6.997.552	
Avance Técnico Neto	121.590.246	

III. GASTOS		
Comisiones Periódicas:		
- Gestora		13.370.555
- Depósito y Agencia de Pagos		
Ajuste	(4.125)	
Excedente de Caja		116.266.787

Total Ingresos/Pagos	3.418.229.669	2.878.820.755
-----------------------------	----------------------	----------------------

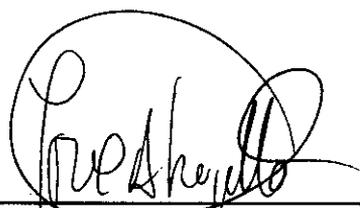
Saldo inicial 29/10/98	636.655.070	
A Inversiones Temporales		1.176.063.984
Cuenta de Reinversión		
Total	4.054.884.739	4.054.884.739

Retenciones practicadas el 22/12/99	311.020.164	
A Inversiones Temporales hasta el 20/01/99		311.020.164

TDA

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 5, Fondo de Titulización Hipotecaria, que comprenden el Balance de Situación al 31 de diciembre de 1998, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al periodo de 64 días terminado en dicha fecha y la Memoria de dicho periodo, así como el Informe de Gestión correspondiente al mismo.

Madrid, 25 de marzo de 1999



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