



C N M V
Registro de Auditorías
Emisores * * * *
6519

TDA 7,

FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al periodo de 283 días terminado
el 31 de diciembre de 1999

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 7, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1999, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al periodo de 283 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 283 días terminado el 31 de diciembre de 1999 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TDA 7, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA, al 31 de diciembre de 1999 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 283 días terminado el 31 de diciembre de 1999, contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación de TDA 7, 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 283 días terminado el 31 de diciembre de 1999. 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 7, Fondo de Titulización Hipotecaria.

ERNST & YOUNG



Antonio Ramírez Izquierdo

Madrid, 30 de marzo de 2000

**TDA 7,
Fondo de Titulización Hipotecaria**

**Cuentas Anuales
Informe de Gestión**

TDA 7, Fondo de Titulización Hipotecaria

Balance de Situación Abreviado
al 31 de diciembre de 1999

	<u>Miles de euros</u>
<u>ACTIVO</u>	
INMOVILIZADO	
Gastos de constitución	1.427
Inmovilizaciones financieras	
Participaciones hipotecarias	<u>943.834</u>
Subtotal inmovilizado	<u>945.261</u>
ACTIVO CIRCULANTE	
Deudores por Participaciones Hipotecarias 12/99	17.803
Inversiones financieras temporales	59.974
Cuentas de periodificación	<u>2.076</u>
Subtotal activo circulante	<u>79.853</u>
TOTAL ACTIVO	<u><u>1.025.114</u></u>
<u>PASIVO</u>	
ACREEDORES A LARGO PLAZO	
Bonos de titulización hipotecaria	983.764
Entidades de crédito préstamo subordinado	<u>30.113</u>
Subtotal acreedores a largo plazo	1.013.877
ACREEDORES A CORTO PLAZO	
Cuentas de periodificación y acreedores por prestación de servicios	<u>11.237</u>
TOTAL PASIVO	<u><u>1.025.114</u></u>

TDA 7, Fondo de Titulización Hipotecaria

Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al período de 283 días terminado
el 31 de diciembre de 1999

<u>DEBE</u>	<u>Miles de euros</u>	<u>HABER</u>	<u>Miles de euros</u>
GASTOS FINANCIEROS		INGRESOS FINANCIEROS	
Gastos financieros y gastos asimilados		Ingresos de participación hipotecaria	36.909
Por otras deudas		Ingresos cuenta de reinversión	<u>1.075</u>
Intereses de bonos	26.186		
Intereses préstamo subordinado	<u>715</u>		
	26.901		<u>37.984</u>
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	<u>11.083</u>		
OTROS GASTOS			
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado			
Amortización de gastos de establecimiento	<u>224</u>		
Otros gastos de explotación			
Servicios de profesionales independientes	574		
Servicios bancarios y similares	<u>10.285</u>		
	10.859		
		RESULTADOS DE EXPLOTACION	<u>11.083</u>
TOTAL DEBE	<u>37.984</u>	BENEFICIO/PERDIDA DEL PERIODO	<u>-</u>
		TOTAL HABER	<u>37.984</u>

TDA 7, Fondo de Titulización Hipotecaria

Memoria

31 de diciembre de 1999

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

TDA 7, Fondo de Titulización Hipotecaria (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 12 de marzo de 1.999, agrupando un importe total de participaciones hipotecarias de 1.051.755.238 euros (ver nota 7). La fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los derechos de sus activos y pasivos fue el 24 de marzo de 1999.

Con fecha 11 de marzo de 1999 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 1.051.700.000 euros.

El Fondo de Titulización Hipotecaria, TDA 7, 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 y que se hayan obtenido las autorizaciones necesarias para ello por parte de las autorizadas competentes.

Con una hipótesis de inexistencia de amortización anticipada de préstamos hipotecarios participados el Fondo se extinguirá en julio del año 2029. Asimismo bajo hipótesis de amortizaciones anticipadas del 10%, el Fondo se extinguirá en julio de 2010.

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 A1, A2, y A3.**

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. **Amortización de los Bonos A1 y A2.**

6. **Dotación del Fondo de Reserva hasta que éste alcance al Nivel Mínimo del Fondo de Reserva.**

7. **Amortización de los Bonos A.3.**

8. **Amortización de los Bonos B.**

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

10. **Intereses devengados por el Préstamo Subordinado B.**

11. **Intereses devengados por el Préstamo Subordinado C.**

12. **Amortización del Principal del Préstamo Subordinado A.**

13. Amortización del Principal del Préstamo Subordinado B.

14. Amortización del Principal del Préstamo Subordinado C.

15. 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 de los Préstamos Subordinado, 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.

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 0,0975% 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 2000, 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 283 días terminado el 31 de diciembre de 1999 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 24 de marzo de 1999, no se incluye el balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias y cuadro de financiación del ejercicio anterior.

3. **PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACION APLICADAS**

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

a) **Reconocimiento de ingresos y gastos**

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

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

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

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 anuales a razón de 4 cuotas trimestrales en cada período, coincidiendo la última fecha de amortización con la fecha de la última cuota de pago del Préstamo Subordinado A.

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) **Acreeedores 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. 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 euros</u>
Adiciones	1.651
Amortizaciones	<u>(224)</u>
Saldo final	<u>1.427</u>

El saldo de este epígrafe corresponde a las comisiones de Entidades Aseguradoras de Bonos, que es un 0,145% del importe nominal de los Bonos de la Serie A1, A2 y A3 y un 0,20% del importe nominal de los Bonos de la Serie B, y a la comisión de dirección, que es un 0,01% del importe nominal de los Bonos.

6. PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

La composición al 31 de diciembre de 1999 y el movimiento de este epígrafe desde la constitución es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Adiciones	-
Participaciones hipotecarias emitidas por:	
Caixa Penedés	297.504
Caja España	180.304
Caja Castilla La Mancha	150.252
Caja Duero	126.213
Sa Nostra, Caixa de Balears	60.101
Caja Cantabria	60.100
Caja del Círculo Católicos de Burgos	60.100
Caja Ingeniero	60.088
Caja Rural Vasca	57.093
Amortizaciones	<u>(107.921)</u>
Saldo final	<u>943.834</u>

Las participaciones vencidas y pendientes de cobro al 31 de diciembre de 1999 están incluidas en el epígrafe de Deudores por Participaciones Hipotecarias y ascienden a 17.803 miles de euros.

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 1999 es del 4,53%.
- 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 Reversión".
- 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 31 de diciembre 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 24 de marzo de 1.999.
 - 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. y Fitch IBCA España, S.A.
 - Moody's Investor Service España, S.A. ha establecido un Nivel de calificación preeliminar Aaa a los Bonos de la serie A1 A2, y A3 y de A2 a los Bonos de la serie B.
 - Fitch IBCA España, S.A. ha establecido un nivel de calificación preeliminar de AAA a los Bonos de la serie A1,A2 y A3 y de A+ a los Bonos de la serie B.

“En el supuesto de que algún Emisor acordara la modificación del interés de algún préstamo Hipotecario, seguirán correspondiendo al Fondo la totalidad de los intereses ordinarios devengados por éste. Adicionalmente, en dicho supuesto el correspondiente Emisor se compromete a abonar al Fondo, respecto a cada Préstamo Hipotecario cuyo interés haya sido modificado, mientras permanezca dicha modificación, y en cada Fecha de Cobro, la diferencia (en caso de que ésta fuera negativa) entre (a) los intereses devengados por el Préstamo Hipotecario desde la última Fecha de Cobro y (b) los intereses que hubiera devengado el Préstamo Hipotecario en el mismo período aplicando al principal del mismo un tipo de interés igual a la suma de (i) el Tipo de Interés de Referencia para los Bonos, más (ii) un diferencial de 0,40%.

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

Durante 2000, 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 52.999 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 1999 se han devengado intereses de las Participaciones Hipotecarias por importe de 1.785 miles de euros que se registran en la rúbrica de Cuentas de Periodificación activas del balance de situación a dicha fecha.

7. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

El saldo que luce en balance al 31 de diciembre de 1999 se corresponde con el efectivo depositado en tres entidades financieras como materialización de la cuenta como materialización de la cuenta de reversión que serán movilizados solo en fecha de rapo. Devenga un tipo de interés referenciado al Euribor a tres meses menos 0,15 puntos porcentuales. Se liquida el 26 de enero, 26 de abril, 26 de julio y 26 de octubre de cada año.

8. CUENTAS DE PERIODIFICACION ACTIVAS

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 1999 es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Cuentas de periodificación de:	
Participaciones hipotecarias (Ver nota 6)	1.785
Inversiones financieras temporales	<u>291</u>
	<u>2.076</u>

9. BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA

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

Importe nominal	1.051.700.000 euros
Número de bonos	10.517: 1.052 Bonos Serie A1 1.367 Bonos Serie A2 7.710 Bonos Serie A3 388 Bonos Serie B
Importe nominal unitario	100.000 euros
Interés variable	Bonos Serie A1: Euribor 3 meses + 0,05% Bonos Serie A2: Euribor 3 meses + 0,18% Bonos Serie A3: Euribor 3 meses + 0,28% Bonos Serie B: Euribor 3 meses + 0,50%
Forma de pago	Trimestral
Fechas de pago de intereses	26 de abril, 26 de julio y 26 de octubre de cada año
Fecha de inicio del devengo de intereses	24 de marzo de 1999
Fecha del primer pago de intereses	26 de julio 1999
Amortización	La amortización de los Bonos A1 se realizará a prorrata entre los Bonos A1 mediante la reducción del nominal de cada Bono, hasta completar el mismo, en seis cuotas iguales consecutivas, la primera de las cuales tendrá lugar en la primera Fecha de Pago, 26 de julio de 1999. La amortización de los Bonos A2 se realizará a prorrata entre los Bonos A2 mediante la reducción del nominal, hasta completar el mismo, en ocho cuotas iguales consecutivas, la primera de las cuales tendrá lugar en la séptima Fecha de Pago, 26 de enero del 2001.

La amortización de los Bonos A3 se realizará a prorrata entre los Bonos A3 mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada fecha de Pago.

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 A1, A2 y A3
 - Pago de intereses a los Bonos B

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

Julio 2029

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 0,145% del importe nominal para los Bonos de la Serie A1, A2 y 13 y un 0,20% del importe nominal de los Bonos de la Serie B, el importe total de aseguramiento ascendió a 1.546.305 euros que se incluye como gasto de constitución del Fondo al 31 de diciembre de 1999.

El movimiento habido desde la constitución del Fondo hasta el 31 de diciembre de 1999 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo inicial	1.051.700
Amortizaciones	<u>(67.936)</u>
Saldo final	<u>983.764</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, los bonos se encuentran admitidos a cotización en el mercado de la AIAF.

Al 31 de diciembre de 1999 se han devengado costes financieros de Bonos de Titulización Hipotecaria por importe de 6.699 miles de euros que se registran en el epígrafe Acreedores a corto plazo (ver nota 11).

10. ENTIDADES DE CREDITO. PRESTAMO SUBORDINADO

En la Fecha de Desembolso, 24 de marzo, el Fondo recibió 3 préstamos subordinados de las entidades emisoras de participaciones hipotecarias, por importe total de 30.444 miles euros que tiene las siguientes características:

PRESTAMO SUBORDINADO A

Importe total facilitado por:

	<u>Euros</u>
- Caixa Penedés	467.143
- Caja España	283.114
- Caja Castilla La Mancha	235.927
- Caja Duero	198.180
- SA Nostra, Caixa de Balears	94.371
- Caja Cantabria	94.371
- Caja del Círculo Católico de Burgos	94.369
- Caja Ingenieros	94.351
- Caja Rural Vasca	<u>89.685</u>
Saldo Inicial	1.651.511
Amortizaciones	(165.148)
Saldo al 31 de diciembre de 1999	<u>1.486.363</u>

Tipo de interés anual:

Variable, e igual al que devenguen los bonos para el mismo período

Vencimiento final:

26.04.2004

Finalidad:

1. Al pago de las comisiones de aseguramiento.

2. Al pago de la comisión de Dirección.

Amortización:

20 cuotas trimestrales desde el 26 de julio de 1999, coincidiendo con las fechas de pago del Fondo.

PRESTAMO SUBORDINADO B

Importe total facilitado por:

	<u>Euros</u>
- Caixa Penedés	6.843.086
- Caja España	4.616.109
- Caja Castilla La Mancha	4.132.232
- Caja Duero	3.155.546
- SA Nostra, Caixa de Balears	1.562.745
- Caja Cantabria	1.628.848
- Caja del Círculo Católico de Burgos	1.484.572
- Caja Ingenieros	1.436.213
- Caja Rural Vasca	<u>1.433.149</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1999	<u>26.292.500</u>

Tipo de interés anual:

Variable, e igual al que devenguen los bonos para el mismo período

Finalidad:

Dotación inicial del Fondo de Reserva.

Amortización:

La amortización del Préstamo B se realizará en cada fecha de pago por un importe igual al importe en que cada Fecha de Pago se reduzca al Nivel Mínimo del Fondo de Reserva.

No obstante, no se procederá a la amortización del Préstamo B en el importe que corresponda al Emisor cuando se produzca una de las siguientes situaciones:

- a) que el saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias por él emitidas sea superior o igual al Saldo Nominal Pendiente de los Bonos atribuibles a dicho Emisor.

- b) que el Nivel de Impagado correspondiente al Emisor sea superior al 3%.
- c) que el Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias Fallidas emitidas por el Emisor sea superior al 0,025% del Valor Nominal Inicial de las Participaciones Hipotecarias emitidas por él, multiplicado por el número de Fechas de Pago transcurrido desde la Fecha de Desembolso.
- d) que el tipo de interés medio ponderado de los Bonos del Período de Devengo de Intereses posterior sea superior al tipo de interés medio ponderado de las Participaciones Hipotecarias, en la correspondiente Fecha de Pago, emitidas por el correspondiente emisor menos un diferencial del 0,33%.

PRESTAMO SUBORDINADO C

Importe total facilitado por:

	<u>Euros</u>
- Caixa Penedés	707.160
- Caja España	428.578
- Caja Castilla La Mancha	357.146
- Caja Duero	300.005
- SA Nostra, Caixa de Baleares	142.859
- Caja Cantabria	142.858
- Caja del Círculo Católico de Burgos	142.856
- Caja Ingenieros	142.828
- Caja Rural Vasca	135.710
	<hr/>
Saldo inicial	2.500.000
Amortizaciones	(165.838)
	<hr/>
Saldo al 31 de diciembre de 1999	<u>2.334.162</u>

Tipo de interés anual:	Variable, e igual al que devenguen los bonos para el mismo período
Vencimiento final:	26.07.2010
Finalidad:	Cubrir el desfase correspondiente en la primera Fecha de Pago del Fondo entre el devengo y el cobro de intereses de las Participaciones Hipotecarias.
Amortización:	Se realizará en cada Fecha de Pago, reduciendo el principal nominal pendiente en la misma proporción en que reduzca el Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias.
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 sólo 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.

11. ACREEDORES A CORTO PLAZO

La composición de este epígrafe del Balance de Situación al 31 de diciembre de 1999 es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Cuentas de periodificación	
Intereses	
Deuda subordinada (ver nota 10)	191
Bonos de Titulización Hipotecaria (ver nota 9)	<u>6.699</u>
	<u>6.890</u>
Comisiones	
Variables a administrador	3.750
Gestión	<u>129</u>
	<u>3.879</u>
	<u>10.769</u>
Acreedores por avance técnico	<u>468</u>
Administraciones Públicas acreedoras	<u>-</u>
	<u>11.237</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>Miles de euros</u>
<u>APLICACIONES</u>	<u>1999</u>
Incremento de activo en:	
Inversiones financieras temporales	-
Cuentas de periodificación	-
Gastos de constitución y de emisión de bonos	1.427
Participaciones Hipotecarias	961.637
Cuentas en entidades financieras	59.974
Disminución de pasivo en:	
Bonos de titulación hipotecaria	-
Variación neta de cuentas de periodificación y acreedores varios	-
Entidades de crédito	-
	<hr/>
	1.023.038
	<hr/>
<u>ORIGENES</u>	
Incremento del Pasivo en:	
Bonos de titulación hipotecaria	983.764
Préstamos subordinados	30.113
Variación neta de cuentas de periodificación y acreedores varios	9.161
	<hr/>
	1.023.038
	<hr/>

14. ASPECTOS DERIVADOS DEL "EFECTO 2000"

Los Administradores no tienen conocimiento de que se haya producido efecto adverso alguno en los sistemas y operaciones de la Entidad como consecuencia del Efecto 2000, ni prevén que se produzca efectos adversos significativos en el futuro.

TDA 7, Fondo de Titulización Hipotecaria

**Informe de Gestión
Ejercicio 1999**

TDA 7, Fondo de Titulización Hipotecaria

INFORME DE GESTION

1999

TDA 7, Fondo de Titulización Hipotecaria, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 12 de marzo de 1999, comenzando el devengo de los derechos de sus activos y obligaciones de sus pasivos en la Fecha de Desembolso (24 de marzo de 1999). 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 10.517 Bonos de Titulización Hipotecaria en dos Clases. La Clase A está constituida por 3 Series de Bonos:

- La Serie A1, integrada por 1.052 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,05%.
- La Serie A2, integrada por 1.367 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,18%.
- La Serie A3, integrada por 7.710 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,28%.

La Clase B está constituida por una sola Serie, de 388 Bonos, que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,50%.

Cada Bono tiene un valor nominal de 100.000 euros, que totalizan un importe de 1.051.700.000 euros. 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:

Caixa Penedès	5.536	49.500.460.836	297.593.760.15
Caja España	3.556	29.999.993.094	180.303.589.81
Caja Castilla La Mancha	3.348	24.999.834.072	150.252.028.85
Caja Duero	2.308	21.000.012.302	126.212.615.86
Sa Nostra Caixa de Balears	1.216	9.999.997.954	60.101.198.14
Caja Cantabria	1.115	9.999.918.082	60.100.718.10
Caja del Circulo Católico de Burgos	1.197	9.999.754.791	60.099.736.70
Caja Ingenieros	931	9.997.836.410	60.088.207.00
Caja Rural Vasca	962	9.499.539.654	57.093.383.18

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 174.325.893.807 pesetas.

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió tres préstamos de las entidades emisoras:

- Préstamo A: por un importe total de 1.651.475.- euros destinado al pago de las comisiones de aseguramiento y dirección que correspondían a las Entidades Aseguradoras y Directoras respectivamente.
- Préstamo B: por un importe total de 26.292.500.- euros, destinado a dotar inicialmente el Fondo de Reserva.
- Préstamo C: por un importe de 2.500.000.- euros, con destino a cubrir el 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, dotado con el anterior Préstamo Subordinado B por las Entidades Emisoras destinado a atender determinadas obligaciones del Fondo en caso de insuficiencia de Recursos Disponibles. En cada momento, el Importe Mínimo del Fondo de Reserva será la menor de las siguientes cantidades: (i) 26.292.500.- euros, ó (ii) el 5% del saldo nominal pendiente de las Participaciones Hipotecarias emitidas por cada Emisor.

El Fondo liquida con las Entidades Emisoras de las Participaciones Hipotecarias con carácter mensual el día 22 de cada mes y tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los días 26 de enero, 26 abril, 26 de julio, y 26 de octubre de cada año. La primera Fecha de Pago se produjo el 26 de julio de 1999.

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. Teniendo en cuenta la evolución de los flujos del Fondo y bajo un supuesto de Tasa de Amortización Anticipada del 10%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 26/07/2010 conforme a la Escritura de Constitución del Fondo y al Folleto de Emisión.

Se adjunta a este informe de gestión los cuadros de flujos de caja del Fondo correspondiente a los periodos de liquidación del ejercicio de 1999.

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>.

TDA 7, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA
INFORMACION SOBRE EL FONDO
a 31 de diciembre de 1999

I. PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS	
1. Saldo vivo de Participaciones Hipotecarias (sin impagos, en pesetas):	156.997.636.315
2. Vida media (meses):	176
3. Tasas de amortización anticipada (anualizada):	
a) Desde la Fecha de Desembolso:	8,15%
3. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	0,38%
4. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses:	0,03%
5. Porcentaje de fallidos ¹ :	0,00%
6. Nivel de Impagado ² :	0,15%

II. BONOS	
1. Saldo vivo de Bonos por Serie (euros):	
a) Serie A1	70.134.736,00
b) Serie A2	136.700.000,00
c) Serie A3	738.129.263,10
d) Serie B	38.800.000,00
2. Saldo vivo unitario por Serie (euros):	
a) Serie A1	66.668,00
b) Serie A2	100.000,00
c) Serie A3	95.736,61
d) Serie B	100.000,00
3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:	
a) Serie A1	66,67%
b) Serie A2	100,00%
c) Serie A3	95,74%
d) Serie B	100,00%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):	0

Tipo Bonos por Serie (a 31 de diciembre de 1999):	
a) Serie A1	3,5070%
b) Serie A2	3,6370%
c) Serie A3	3,7370%
d) Serie B	3,9570%

¹ 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.

² Saldo Nominal Pendiente de todos los préstamos impagados durante un periodo 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.

ACTIVO		31/12/99	PASIVO	31/12/99
Gastos de Establecimiento pendientes de amortizar		237.447.759	Acreedores a Largo Plazo	
gastos de establecimiento iniciales del periodo		274.782.318	Bonos de Truifización Hipotecaria	158.618.673.159
amortización gastos		-37.334.559		
Inmovilizado Financiero			Préstamos Entidades de Crédito	5.010.360.029
Participaciones Hipotecarias a 31/12/99		157.040.890.799		
Saldo no vencido de PHs		156.997.636.315	Subtotal Acreedores a Largo Plazo	163.629.053.188
Principal en Impago		43.254.484		
Menos de 6 meses		36.590.867		
Mas de 6 meses		1.328.067		
Mas de 12 meses		5.345.530		
Subtotal Inmovilizado Financiero		157.278.338.558	Acreedores a Corto Plazo	623.628.354
Deudores a Corto Plazo			Intereses Deuda Subordinada	31.754.955
I.Fondo Acreedor en concepto de Principal		2.310.256.802	Intereses de los Bonos	1.114.948.303
- Cuotas vencidas de diciembre y recu		757.625.826	Amortización Bonos	5.065.863.595
- Amortizaciones Anticipadas dic		1.552.832.976	Comision Variable	623.628.354
			Gestora	21.502.511
II.Fondo Acreedor en concepto de Intereses		948.809.443	Avance Técnico solicitado el 20/12	77.899.719
a. Intereses acreedores				
- Vencidos a 31/12 de préstamos al corriente		651.914.007		
- Cuotas vencidas y cobradas en dic y recu		621.193.911		
		621.193.911		
- Vencidos a 31/12 de préstamos en impago		30.720.096		
(cuotas en impago)				
Menos de 90 dias		25.519.082	Subtotal Acreedores a Corto Plazo	6.935.618.437
Mas de 90 dias		5.201.004		
Mas de 12 meses		0		
b. Intereses Periodificación				
- Devengados no vencidos a 31/12		286.895.436		
Subtotal Deudores a Corto Plazo		3.259.068.245		
Activo Circulante				
Inversiones Financieras Temporales				
Rendimiento Cuenta de Reinversión		48.499.698		
Tesorería (cta. de reinversión) a 31/12/99		9.978.785.124		
Subtotal Activo Circulante		10.027.284.822		
TOTAL ACTIVO		170.564.671.625	TOTAL PASIVO	170.564.671.625

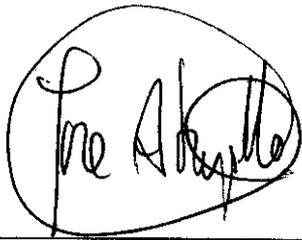
TDA 7, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA
 FLUJOS DE CAJA DEL PERIODO: 24/3/99 - 28/10/99

	24/3/99-28/7/99		28/7/99-28/10/99		24/3/99-28/10/99	
	Ingresos	Pagos	Ingresos	Pagos	Ingresos	Pagos
I. INVERSIONES/FINANCIACIONES						
Amortización Bonos Titulización Hip.		5.710.457.402		5.593.142.044		11.303.599.446
Amortización Participaciones Hip.	6.095.899.912		5.442.932.940		11.538.832.752	
Amortización Préstamos Subordinados		28.413.131		28.658.085		55.071.198
II. INTERESES						
Intereses pagados a los BTH		1.972.225.510		1.270.162.548		3.242.388.158
Intereses recibidos de las PHs	1.918.902.879		2.032.416.760		3.961.319.639	
Intereses Préstamos Subordinados		52.691.948		34.510.985		87.202.931
Intereses Inversiones Temporales	72.838.272		56.639.029		128.477.301	
Avance Técnico Neto	150.318.943		(70.627.595)		79.691.348	
III. GASTOS						
Cuentas Partidas:						
- Gestora		43.322.826		30.702.079		74.024.707
Excedente de Caja		409.075.350		678.197.808		1.087.273.158
Total Ingresos/Pagos	8.237.860.006	8.218.185.997	7.461.361.034	7.633.373.629	15.698.321.040	15.949.558.598
Saldo Inicial del periodo						
A Inversiones Temporales	5.452.931.289	5.474.705.340	5.474.705.320	6.302.692.722	10.927.838.619	10.777.398.082
Ajuste Redondeo		-2		3		
Total	13.690.891.305	13.690.891.305	12.936.088.354	12.936.088.354	26.628.957.659	26.628.957.659
Referencias practicadas						
A Inv. Temporales o Devolución	297.827.017	297.827.017	30.291.328	30.291.328	327.918.346	327.918.346

UA

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 7, Fondo de Titulización Hipotecaria, que comprenden el Balance de Situación al 31 de diciembre de 1999, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al periodo de 283 días terminado en dicha fecha y la Memoria del ejercicio 1999, así como el Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 1999.

Madrid, 30 de marzo de 2000

A handwritten signature in black ink, enclosed within a hand-drawn oval. The signature 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.