

**INFORME DE AUDITORIA**

\* \* \* \*

**TDA 13-MIXTO,  
FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2002**

<b>C N M V</b>
Registro de Auditorias
Emisores
Nº <u>7730</u>

## INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

Al Consejo de Administración de  
Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización,  
Sociedad Gestora de TDA 13-MIXTO, Fondo de Titulización de Activos

Hemos auditado las cuentas anuales de TDA 13-MIXTO, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2002, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2002. Con fecha 30 de abril de 2002 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2001, en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2002 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TDA 13-MIXTO, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS, al 31 de diciembre de 2002 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2002 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación de TDA 13-MIXTO, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión, concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2002. 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 del Fondo.

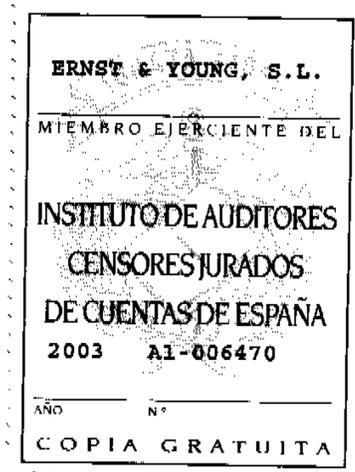
**ERNST & YOUNG**

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° S0530)



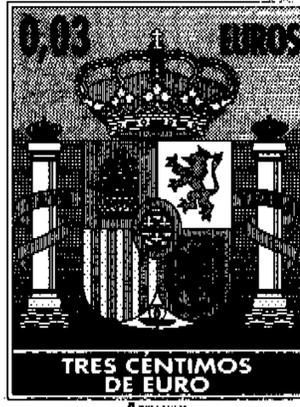
José Luis Solís Céspedes

Madrid, 25 de abril de 2003





**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
ESTADO



0G8332959

**TDA 13-MIXTO,  
Fondo de Titulización de Activos**

**Cuentas Anuales  
Informe de Gestión**



CLASE 8.<sup>a</sup>



0G8332960

TDA 13-MIXTO, Fondo de Titulización de Activos

Balances de Situación al 31 de diciembre

	Miles de euros	
	2002	2001
<b>ACTIVO</b>		
<b>INMOVILIZADO</b>		
Gastos de constitución	370	490
Inmovilizaciones financieras		
Participaciones Hipotecarias	<u>296.969</u>	<u>343.335</u>
Subtotal inmovilizado	<u>297.339</u>	<u>343.825</u>
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>		
Inversiones financieras temporales	22.037	23.393
Deudores por Participaciones Hipotecarias	5.957	6.312
Cuentas de periodificación	<u>306</u>	<u>408</u>
Subtotal activo circulante	<u>28.300</u>	<u>30.113</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u>325.639</u>	<u>373.938</u>
<b>PASIVO</b>		
<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>		
Bonos de titulización hipotecaria	300.129	346.613
Entidades de crédito. Préstamo subordinado	<u>10.284</u>	<u>10.413</u>
Subtotal acreedores a largo plazo	310.413	357.026
<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>		
Cuentas de periodificación y acreedores por prestación de servicios	<u>15.226</u>	<u>16.912</u>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<u>325.639</u>	<u>373.938</u>

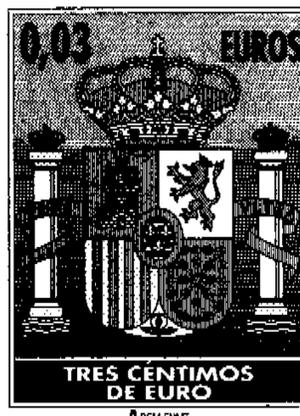
TDA 13-MIXTO, Fondo de Titulización de Activos

Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de

	Miles de euros		Miles de euros	
	2002	2001	2002	2001
<b>DEBE</b>			<b>HABER</b>	
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>			<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>	
Gastos financieros y gastos asimilados			Ingresos financieros	
Por otras deudas			Ingresos de participaciones hipotecarias	
Intereses de bonos	12.321	18.446	Ingresos cuenta de reinversión	
Intereses préstamo subordinado	457	614		
	<u>12.778</u>	<u>19.060</u>		
<b>RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<u>4.979</u>	<u>4.042</u>		
<b>OTROS GASTOS</b>				
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado				
Amortización de gastos de establecimiento	120	107		
Otros gastos de explotación				
Servicios de profesionales independientes	214	241		
Remuneración Variable Préstamo participativo	4.645	3.694		
	<u>4.859</u>	<u>3.935</u>		
<b>RESULTADOS DE EXPLOTACION</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<b>RESULTADOS DE EXPLOTACION</b>	<u>4.979</u>
			<b>BENEFICIO/PERDIDA DEL PERIODO</b>	<u>-</u>
<b>TOTAL DEBE</b>	<u>17.757</u>	<u>23.102</u>	<b>TOTAL HABER</b>	<u>17.757</u>
				<u>23.102</u>



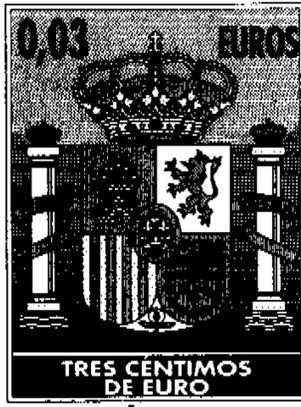
CLASE 8.<sup>a</sup>



OG8332961



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0G8332962

## **TDA 13-MIXTO, Fondo de Titulización de Activos**

**Memoria correspondiente al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2002**

### **1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD**

#### **a) Constitución y objeto social**

TDA 13-MIXTO, Fondo de Titulización de Activos (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 5 de diciembre de 2000, agrupando un importe total de participaciones hipotecarias de 389.455.843,55 euros (ver nota 6). La fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los derechos de sus activos y pasivos fue el 14 de diciembre de 2000.

Con fecha 4 de diciembre de 2000 la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó y registró la constitución del Fondo, su folleto de emisión, así como la emisión de Bonos de Titulización con cargo al mismo por importe de 389.500.000 euros (ver nota 9).

El Activo de TDA 13-MIXTO está integrado por Participaciones Hipotecarias emitidas por Banco Pastor, Caixa Tarragona, Caixa Terrassa, Caja de Ahorros el Monte y Caixa Ontinyent sobre préstamos concedidos para la adquisición, o construcción o rehabilitación de una vivienda situada en territorio español, con garantía de primera hipoteca sobre un inmueble valorado por una Sociedad de Tasación inscrita en el Registro Especial del Banco de España.

Entre los Préstamos Hipotecarios participados, se encuentran Préstamos en los que el Saldo Nominal Pendiente no excede, a la fecha de emisión de las Participaciones Hipotecarias, del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario (en adelante, los "Préstamos Hipotecarios 1"). El saldo inicial de los préstamos Hipotecarios 1 representaron un importe total de 298.976.725,97 euros (en adelante "Participaciones Hipotecarias 1").



**CLASE 8.ª**



0G8332963

El resto de los Préstamos Hipotecarios participados son préstamos en los que el Saldo Nominal Pendiente excede, a la fecha de emisión de las Participaciones Hipotecarias, del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario (en adelante, “los Préstamos Hipotecarios 2”). El Saldo Nominal Pendiente de los mencionados Préstamos Hipotecarios 2 en ningún caso excede del 100% del valor de tasación de las fincas hipotecadas. El Saldo Inicial de los Préstamos Hipotecarios 2 representaron un importe total de 90.479.117,58 euros (en adelante “Participaciones Hipotecarias 2”).

El Fondo de Titulización de Activos, TDA 13-MIXTO, 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 es 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 el RD 926/98 de 14 de mayo 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 Tesorería, permita una total cancelación de las obligaciones pendientes de pago con cargo al Fondo, y que se hayan obtenido las autorizaciones necesarias para ello de las autoridades competentes.

Bajo una hipótesis de inexistencia de amortización anticipada de préstamos hipotecarios participados el Fondo se extinguirá en enero de 2021. Asimismo, bajo una hipótesis de amortizaciones anticipadas del 8%, el fondo se extinguirá en abril de 2015.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0G8332964

**c) Recursos disponibles del Fondo**

El Fondo contará con dos tipos de recursos disponibles en función de los Préstamos Hipotecarios que los originen: los Recursos Disponibles 1, originados por los Préstamos Hipotecarios 1 y los Recursos Disponibles 2, originados por los Préstamos Hipotecarios 2.

Los Recursos disponibles originados para cada clase de Participaciones Hipotecarias de Préstamos Hipotecarios serán iguales a la suma de:

- El saldo de la cuenta de Tesorería que tenga como origen las Participaciones Hipotecarias, que estará compuesto por cualquier cantidad que corresponda a las Participaciones Hipotecarias agrupadas en el Fondo, las cantidades que compongan en cada momento el Fondo de Reserva y los rendimientos producidos por dicho saldo.
- En su caso, el saldo de las Cuentas de Reinversión que tenga como origen las Participaciones Hipotecarias, incluyendo los rendimientos producidos.
- Adicionalmente, estará disponible, en su caso y cuando corresponda, el importe de la liquidación de los activos del Fondo que tenga como origen las Participaciones Hipotecarias.

**d) Insolvencia del Fondo**

En caso de insolvencia del fondo se aplicará el régimen de prelación de pagos establecidos distinguiendo entre los Recursos Disponibles 1 y los Recursos Disponibles 2. La prelación de pagos para el caso de los Recursos Disponibles 1 es la siguiente:

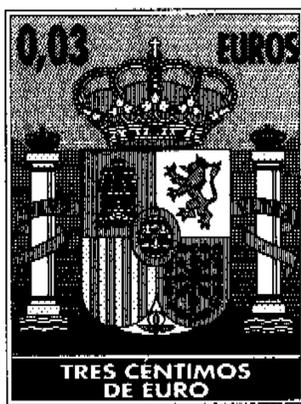
**1. Gastos e Impuestos**

Gastos que sean a cargo del Fondo, en concreto, 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**

Intereses devengados correspondientes a los Bonos A1. 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.



0G8332965

**CLASE 8.ª**  
DE INGRESOS DEL ESTADO

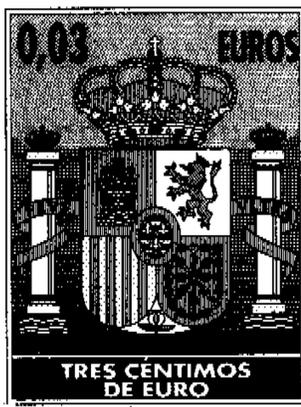
4. Pago de Intereses de los Bonos B1  
Intereses devengados correspondientes a los Bonos B1. En caso de que los Recursos Disponibles del Fondo fueran insuficientes, el importe que resulte se distribuirá entre todos los Bonos proporcionalmente al Saldo Nominal Pendiente de los mismos.
5. Amortización de Principal de los Bonos A1
6. Dotación del Fondo de Reserva 1
7. Amortización de principal de los Bonos B1
8. Intereses del Préstamo Subordinado 1
9. Intereses del Préstamo para Gastos Iniciales
10. Remuneración fija del Préstamo Participativo 1
11. Amortización del Principal del Préstamo Subordinado 1
12. Amortización del Principal del Préstamo para Gastos Iniciales
13. Amortización del Préstamo Participativo 1
14. Remuneración Variable del Préstamo Participativo 1

Para el caso de los Recursos Disponibles 2, la prelación de pagos es la siguiente:

1. Gastos e Impuestos  
Gastos que sean a cargo del Fondo, en concreto, 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 A2  
Intereses devengados correspondientes 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.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0G8332966

4. Pago de Intereses de los Bonos B2

Intereses devengados correspondientes a los Bonos B2. 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 Principal de los Bonos A2

6. Dotación del Fondo de Reserva 2

7. Amortización de principal de los Bonos B2

8. Intereses del Préstamo Subordinado 2

9. Intereses del Préstamo para Gastos Iniciales

10. Remuneración fija del Préstamo Participativo 2

11. Amortización del Principal del Préstamo Subordinado 2

12. Amortización del Principal del Préstamo para Gastos Iniciales

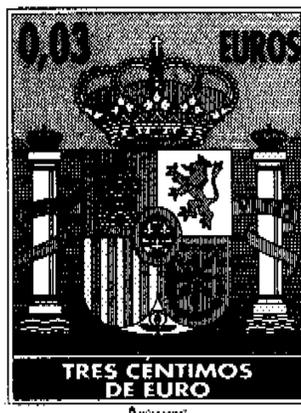
13. Amortización del Préstamo Participativo 2

14. Remuneración Variable del Préstamo Participativo 2

• Otras Reglas

a) En el supuesto de que los Recursos Disponibles 1 y los Recursos Disponibles 2 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, tanto 1 como 2, 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.



0G8332967

**CLASE 8.ª**



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 Subordinados 1 y 2, Préstamo para Gastos Iniciales, Remuneración Variable de los Préstamo Participativos 1 y 2, 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

e) **Gestión del Fondo**

De acuerdo con el RD 926/98 de 14 de mayo por el que se regulan los Fondos de Titulización de los Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, la gestión del Fondo esta encomendada de forma exclusiva a Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, 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 0,105% del Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias en la fecha de pago inmediatamente anterior.

f) **Normativa legal**

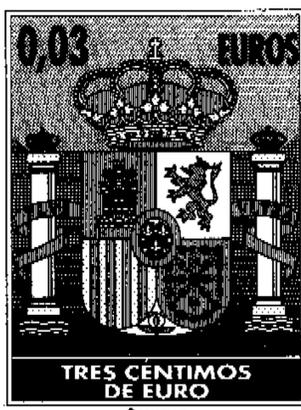
El Fondo está regulado por la Ley 19/1992 de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria y regulaciones posteriores de desarrollo y en concreto es de aplicación el Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo por el que se regulan los fondos de titulización y las sociedades gestoras de fondos de titulización.

g) **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.



**CLASE 8.ª**



0G8332968

## 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 2003, 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 2002 se emiten al objeto de cumplir las obligaciones de publicidad y verificación de la información contable contenida en la escritura de constitución del Fondo.

## 3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACION APLICADAS

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

### a) Reconocimiento de ingresos y gastos

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



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
TIMBRE DEL ESTADO



0G8332969

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 por periodo anual, coincidiendo la última fecha de amortización con la fecha de la última cuota de pago del Préstamo Subordinado B.

c) **Inmovilizado financiero**

**Cartera de Participaciones Hipotecarias**  
-----

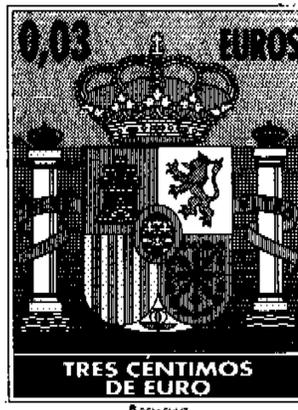
Se registran por el valor nominal de las participaciones adquiridas a entidades de crédito que coincide con su valor de adquisición.

Las participaciones hipotecarias declaradas fallidas así como la de sus intereses acumulados se mantienen como activo hasta 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.



**CLASE 8.ª**



0G8332970

**d) Cuentas de periodificación de activo**

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

**e) Acreedores a largo plazo**

**Bonos de titulización**  
-----

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 y posiciones pasivas con entidades financieras.

**g) Impuesto sobre Sociedades**

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



0G8332971

#### 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.
- 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.
- El Agente de Pagos recibirá una remuneración igual a 1.502,53 euros (250.000 pesetas) trimestrales, pagaderas en cada Fecha de Pago, más el 0,003% del Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias en cada Fecha de Pago.

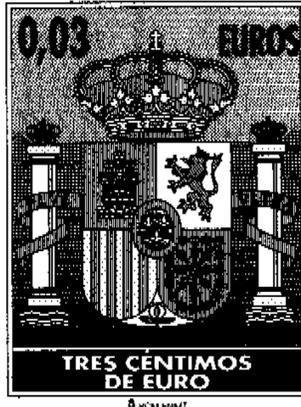
#### 5. GASTOS DE CONSTITUCION Y DE EMISION DE BONOS DE TITULIZACION

El movimiento habido desde el cierre del ejercicio 2001 hasta el 31 de diciembre de 2002 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2001	490
Amortizaciones	<u>(120)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>370</u>



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CORRESPONDENCIA



0G8332972

El saldo de este epígrafe, en el momento de la constitución del Fondo, correspondía a las comisiones de Entidades Aseguradoras de Bonos, que es igual a las siguientes cantidades:

- 0,145% del Importe total Asegurado de los Bonos A1.
- 0,145% del Importe total Asegurado de los Bonos A2.
- 0,20% del Importe total Asegurado de los Bonos B1.
- 0,20% del Importe total Asegurado de los Bonos B2.

El resto de los gastos de constitución correspondía a la comisión de Dirección recibida por el Director de la Emisión (EBN Banco) y que fue igual al 0,00675% del importe total asegurado.

## 6. PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

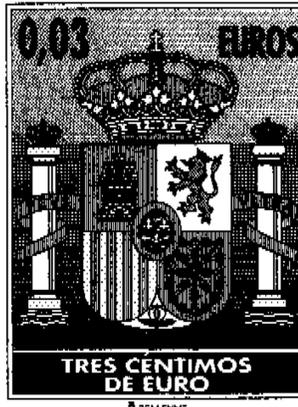
La composición al 31 de diciembre de 2002 y el movimiento de este epígrafe desde el 31 de diciembre de 2001 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2001	343.335
Amortizaciones	<u>(46.366)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>296.969</u>

Las participaciones vencidas y pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2002 ascienden a 4.557 miles de euros y se presentan en el epígrafe de Deudores por Participaciones Hipotecarias junto con los intereses vencidos y pendientes de cobro, haciendo un total importe de 5.957 miles de euros.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
ESTADO



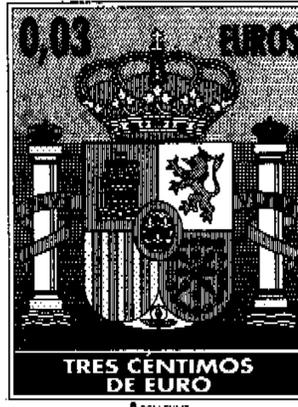
0G8332973

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 participaciones 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 2002 es del 4,926% para los préstamos participados pertenecientes a las Participaciones Hipotecarias 1 y del 5,304% para los préstamos participados pertenecientes a las Participaciones Hipotecarias 2.
- Los Préstamos Hipotecarios participados son todos a tipo de interés variable, con períodos de revisión de 1 año. Algunos préstamos tienen un período inicial a tipo fijo.
- 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, esto es, en cada 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 Tesorería" para los Cedentes No Calificados (Caixa Terrasa, Caixa Tarragona, El Monte y Caixa Ontinyet) y en la "Cuenta de Reinversión" abierta a nombre a nombre del Fondo en Banco Pastor.
- 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.

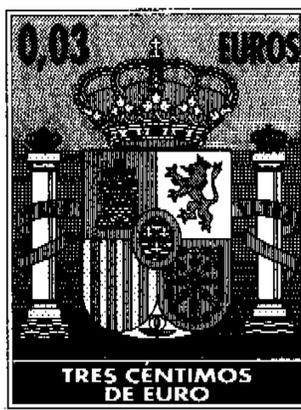


**CLASE 8.ª**



0G8332974

- Las participaciones representadas en un Título Múltiple se encuentran depositadas en el I.C.O.
- Entre los Préstamos Hipotecarios participados, se encuentran Préstamos en los que el Saldo Nominal Pendiente no excede, a la fecha de la emisión de las Participaciones Hipotecarias, del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario. El resto de Préstamos Hipotecarios participados son préstamos en los que el Saldo Nominal Pendiente excede, a la fecha de emisión de las Participaciones Hipotecarias del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario.
- 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 que la suma de los saldos vivos no exceda del 100% del valor de tasación de las fincas hipotecadas
  - Del 23% de la “Cartera previa”, el saldo de cada uno de los Préstamos facilitados por las Entidades se encuentra entre el 80% y el 100% del valor de tasación de los bienes hipotecados
  - Del 77% de la “Cartera previa”, el saldo de cada uno de los Préstamos facilitados por las Entidades no excede del 80% del valor de tasación de los bienes hipotecados.
  - El valor de tasación de la propiedad hipotecada que figura en la “Cartera previa” de las Entidades coincide con el que aparece en el certificado de tasación emitido por la Entidad que efectuó la tasación.
  - Los bienes hipotecados han sido tasados por sociedades inscritas en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 685/1982 de 17 de marzo, modificado por el Real Decreto 1289/1991 de 2 de agosto.



0G8332975

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

- Los bienes hipotecados han de estar asegurados contra daños por el valor a efectos de seguro fijado por la tasación del inmueble, o por el valor que haya resultado a efectos de seguro, o por el valor inicial del préstamo o al menos, por el saldo del préstamo.
- Las participaciones hipotecarias de acuerdo con la escritura de constitución del Fondo comenzaron a devengar intereses desde la fecha de desembolso que se produjo el 14 de diciembre de 2000.
- En caso de liquidación anticipada del Fondo, 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 de Calificación ha sido Moody's Investors Service España, S.A.
- Nivel de calificación de **Aaa** para los Bonos A1 y A2 y de **A2** a los Bonos B1 y B2.

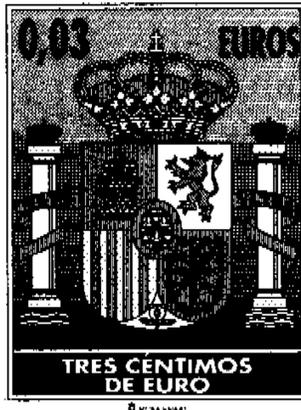
En el supuesto de que algún Emisor acordara la modificación del interés de algún Préstamo Hipotecario, seguirán correspondiendo al Fondo la totalidad de los intereses ordinarios devengados por éste. Adicionalmente, en dicho supuesto el correspondiente Emisor se compromete a abonar al Fondo, respecto 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 0,55%.

Durante 2003, de acuerdo con los planes de amortización de cada préstamo hipotecario participado y bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas, vencerán participaciones hipotecarias 1 por importe de 11.047 miles de euros y participaciones hipotecarias 2 por importe de 1.971 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2002 se han devengado intereses de las Participaciones Hipotecarias por importe de 216 miles de euros que se registran en la rúbrica de Cuentas de Periodificación activas del balance de situación a dicha fecha.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES



0G8332976

## 7. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

El saldo que figura en el balance de situación al 31 de diciembre de 2002, se corresponde con el efectivo depositado en el Emisor Calificado y en el I.C.O. en relación a las cantidades provenientes de los activos cedidos por Emisores no calificados, como materialización de una cuenta de reinversión que será movilizada sólo en cada fecha de pago. Devenga un tipo de interés referenciado al Euribor. Se liquida el 26 de enero, 26 de abril, 26 de julio y el 26 de octubre.

El movimiento de este epígrafe desde el 31 de diciembre de 2001 hasta el 31 de diciembre de 2002 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2001	23.393
Altas	86.189
Bajas	<u>(87.545)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>22.037</u>

## 8. CUENTAS DE PERIODIFICACION ACTIVAS

La composición de este epígrafe de cuentas de periodificación activas al 31 de diciembre de 2002 es la siguiente:

	<u>Miles euros</u>
Cuentas de periodificación de:	
Participaciones hipotecarias	216
Inversiones financieras temporales	<u>90</u>
	<u>306</u>

Corresponde a los intereses devengados no vencidos al cierre del ejercicio.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0G8332977

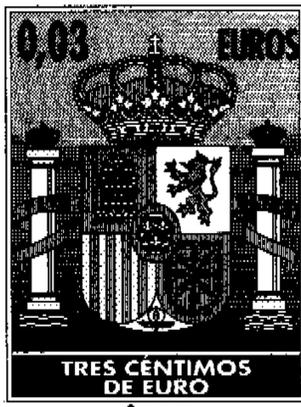
## 9. BONOS DE TITULIZACION

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 de Activos, constituida por dos clases de Bonos, con las siguientes características.:

Importe nominal		389.500.000 euros
Número de bonos		3.895: 2.870 Bonos Serie A1 851 Bonos Serie A2 120 Bonos Serie B1 54 Bonos Serie B2
Importe nominal unitario		100.000 euros
Interés variable	Bonos Serie A1:	Euribor 3 meses + 0,27%
	Bonos Serie A2:	Euribor 3 meses + 0,31%
	Bonos Serie B1:	Euribor 3 meses + 0,50%
	Bonos Serie B2:	Euribor 3 meses + 0,50%
Forma de pago		Trimestral
Fechas de pago de intereses		26 de enero, 26 de abril, 26 de julio y 26 de octubre de cada año
Fecha de inicio del devengo de intereses		14 de diciembre de 2000
Fecha del primer pago de intereses		26 de abril de 2001



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
TRES CÉNTIMOS DE EURO



0G8332978

### Amortización

La amortización de los Bonos A1 y B1 se realizará a prorrata entre los Bonos de la Serie que corresponda amortizar, mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada Fecha de Pago por un importe igual a la menor de las siguientes cantidades:

- a) La diferencia positiva en esa Fecha de Pago entre el Saldo Nominal Pendiente de los Bonos de la Clase 1 (previo a la amortización que se realice en esa Fecha de Pago) y el Saldo Nominal pendiente de las Participaciones Hipotecarias 1 no Fallidas, sin tener en cuenta el importe correspondiente a las amortizaciones anticipadas del mes natural anterior al de la Fecha de Pago.
- b) Los Recursos Disponibles 1 en esa Fecha de Pago, deducidos los siguientes importes:
  - Gastos e Impuestos
  - Comisión de gestión a la Sociedad Gestora
  - Pago de intereses de los Bonos A1
  - Pago de intereses de los Bonos B1

La amortización de los Bonos A2 y B2 pertenecientes a la Clase 2, se realizará de la misma forma que los pertenecientes a la Clase 1 (Bonos A1 y B1), teniendo en cuenta que los Recursos Disponibles ligado a esta Clase de Bonos, son los Recursos Disponibles 2, con el procedimiento equivalente al previsto mas arriba.

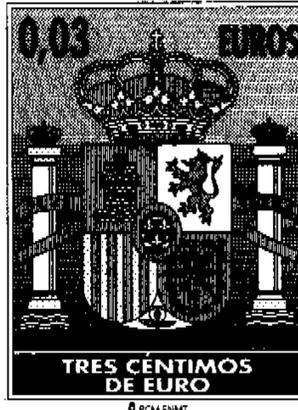
La amortización de los bonos B1 comenzará sólo cuando estén totalmente amortizados los Bonos A1.

En ningún caso se utilizarán Recursos Disponibles provenientes de las Participaciones Hipotecarias 2 para amortizar Bonos de la Clase 1, así como tampoco se utilizarán los Recursos Disponibles 1 provenientes de las Participaciones Hipotecarias 1 para amortizar Bonos de la Clase 2.

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



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0G8332979

El movimiento habido desde el 31 de diciembre de 2001 hasta el 31 de diciembre de 2002 de la Cuenta Bonos de Titulización Acreedores a Largo Plazo ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2001	346.613
Amortizaciones	<u>(46.484)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>300.129</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 2002 se han devengado costes financieros de Bonos de Titulización Hipotecaria por importe de 1.951 miles de euros que se registran en el epígrafe Acreedores a corto plazo (ver nota 11).



CLASE 8.<sup>a</sup>



0G8332980

## 10. ENTIDADES DE CREDITO. PRESTAMOS SUBORDINADOS

En la fecha de desembolso, 14 de diciembre de 2000, el Fondo Recibió 5 préstamos de las entidades emisoras de participaciones, por importe total de 12.395 miles de euros, teniendo las siguientes características:

### PRESTAMO SUBORDINADO 1

Importe total facilitado por:

	<u>Euros</u>
- Banco Pastor	710.371,01
- Caixa Terrassa	105.999,49
- Caixa Tarragona	432.362,07
- Caja de Ahorros El Monte	33.730,86
- Caixa Ontinyent	<u>117.536,57</u>
Saldo Inicial	<u><u>1.400.000,00</u></u>

Saldo al 31 de diciembre de 2002

Completamente amortizado

Desembolso

La entrega del importe del Préstamo Subordinado 1 se realizó el Día Hábil anterior a la Primera Fecha de Pago (26 de abril de 2001), mediante su ingreso en la Cuenta abierta a nombre del Fondo en el Agente Financiero

Tipo de interés anual:

Variable, e igual al Euribor 3 meses correspondiente al 2º día hábil anterior a cada Fecha de Pago más un margen del 0,75%.

Vencimiento final:

Fecha de liquidación del Fondo

Finalidad:

A cubrir el desfase correspondiente a la primera Fecha de Pago del Fondo entre el devengo y cobro de los intereses de las Participaciones Hipotecarias I



CLASE 8.<sup>a</sup>



0G8332981

Amortización:

Será libre en cada Fecha de Pago, decidiendo la Sociedad Gestora el importe que se destinará al pago de dicha amortización en función de las necesidades estimadas de recursos para cubrir el desfase entre el devengo y el cobro de las Participaciones Hipotecarias 1 por el Fondo de Titulización. El reparto entre los Emisores de dichas amortizaciones se realizará por la Sociedad Gestora, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Gestión Interna Individualizada firmado con cada uno de los Emisores.

## PRESTAMO SUBORDINADO 2

Importe total facilitado por:

	<u>Euros</u>
- Caixa Terrassa	324.316,70
- Caja de Ahorros El Monte	<u>175.683,30</u>
Saldo inicial	<u><u>500.000,00</u></u>

Saldo al 31 de diciembre de 2002

Completamente amortizado

Desembolso

La entrega del importe del Préstamo Subordinado 2 se realizó el Día Hábil anterior a la Primera Fecha de Pago (26 de abril de 2001), mediante su ingreso en la Cuenta abierta a nombre del Fondo en el Agente Financiero

Tipo de interés anual:

Variable, e igual al Euribor 3 meses correspondiente al 2º día hábil anterior a cada Fecha de Pago más un margen del 0,75%.

Vencimiento final:

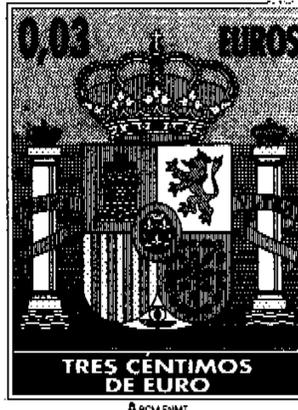
Fecha de liquidación del Fondo

Finalidad:

Cubrir el desfase correspondiente a la primera Fecha de Pago del Fondo entre el Devengo y cobro de los intereses de las Participaciones Hipotecarias 2



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0G8332982

**Amortización:**

Será libre en cada Fecha de Pago, decidiendo la Sociedad Gestora el importe que se destinará al pago de dicha amortización en función de las necesidades estimadas de recursos para cubrir el desfase entre el devengo y el cobro de las Participaciones Hipotecarias 2 por el Fondo de Titulización. El reparto entre los Emisores de dichas amortizaciones se realizará por la Sociedad Gestora, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Gestión Interna Individualizada firmado con cada uno de los Emisores.

### PRESTAMO PARA GASTOS INICIALES

**Importe total facilitado por:**

	<u>Euros</u>
- Banco Pastor	221.252,66
- Caixa Terrassa	133.712,08
- Caixa Tarragona	142.703,04
- Caja de Ahorros El Monte	63.912,01
- Caixa Ontinyen	39.077,22
	<hr/>
Saldo inicial	<u>600.657,00</u>

**Saldo al 31 de diciembre de 2002**

**391 miles de euros**

**Tipo de interés anual:**

Variable, e igual al Euribor 3 meses correspondiente al 2º día hábil anterior a cada Fecha de Pago más un margen del 0,75%.

**Finalidad:**

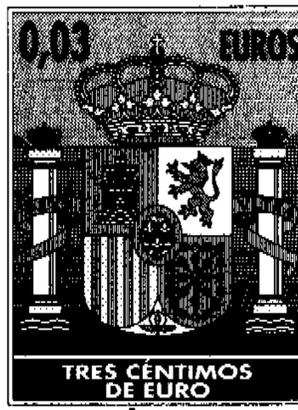
**Pago de los Gastos Iniciales del Fondo**

**Amortización:**

Se realizará en 20 cuotas consecutivas e iguales, la primera de las cuales tendrá lugar en la Primera Fecha de Pago (26 de abril de 2001)



CLASE 8.<sup>a</sup>



0G8332983

## PRESTAMO PARTICIPATIVO 1

Importe total facilitado por:

	<u>Euros</u>
- Banco Pastor	3.228.948,48
- Caixa Terrassa	538.158,08
- Caixa Tarragona	2.085.362,56
- Caja de Ahorros El Monte	269.079,04
- Caixa Ontinyen	605.427,84
	<hr/>
Saldo inicial	<u>6.726.976,00</u>

Saldo al 31 de diciembre de 2002

6.726 miles de euros

Finalidad:

Dotación inicial del Fondo de Reserva 1

Amortización:

Se realizará en cada Fecha de Pago por un importe igual al importe en que en cada Fecha de Pago se reduzca el nivel Mínimo del Fondo de Reserva 1

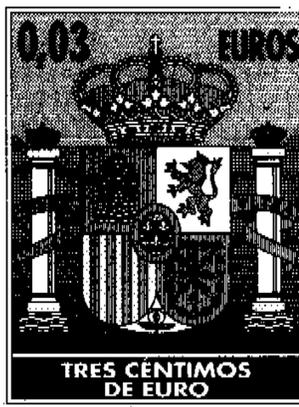
Remuneración:

Debido al carácter subordinado del préstamo participativo 1, en relación con el resto de las obligaciones del Fondo y a que su devolución depende del comportamiento de las Participaciones Hipotecarias 1, así como de la evolución de los tipos de interés pagados a los Bonos, la remuneración del Préstamo Participativo 1 tendrá dos componentes, uno de carácter conocido e igual para todos los Prestamistas y otro de carácter variable relacionado con la evolución de los riesgos del Fondo, distinto para cada uno de los Prestamistas:

- "Remuneración Fija": El saldo nominal Pendiente del Préstamo Participativo 1 devengará un tipo de interés variable igual al tipo de Referencia de los Bonos (Euribor 3 meses) más 1%.
- "Remuneración variable": Será igual a la diferencia positiva entre los intereses y otras cantidades asimilables recibidas de las Participaciones Hipotecarias 1 agrupadas en el Fondo emitidas por cada Prestamista Inicial y los gastos (incluyendo impuestos), netos de los rendimientos generados por las inversiones del Fondo atribuibles a las mismas.



CLASE 8.ª



0G8332984

## PRESTAMO PARTICIPATIVO 2

Importe total facilitado por:

	<u>Euros</u>
- Caixa Terrassa	2.121.735,23
- Caja de Ahorros El Monte	<u>1.045.033,77</u>
Saldo inicial	<u>3.166.769,00</u>

Saldo al 31 de diciembre de 2002

3.167 miles de euros

Finalidad:

Dotación inicial del Fondo de Reserva 2

Amortización:

Se realizará en cada Fecha de Pago por un importe igual al importe en que en cada Fecha de Pago se reduzca el nivel Mínimo del Fondo de Reserva 2

Remuneración:

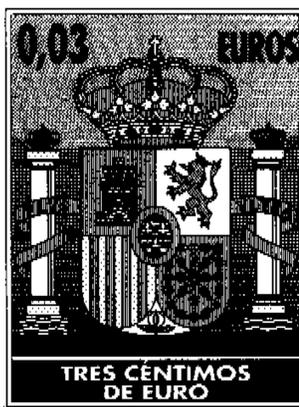
Debido al carácter subordinado del préstamo participativo 2, en relación con el resto de las obligaciones del Fondo y a que su devolución depende del comportamiento de las Participaciones Hipotecarias 2, así como de la evolución de los tipos de interés pagados a los Bonos, la remuneración del Préstamo Participativo 2 tendrá dos componentes, uno de carácter conocido e igual para todos los Prestamistas y otro de carácter variable relacionado con la evolución de los riesgos del Fondo, distinto para cada uno de los Prestamistas:

- "Remuneración Fija": El saldo nominal Pendiente del Préstamo Participativo 2 devengará un tipo de interés variable igual al tipo de Referencia de los Bonos (Euribor 3 meses) más 1%.
- "Remuneración variable": Será igual a la diferencia positiva entre los intereses y otras cantidades asimilables recibidas de las Participaciones Hipotecarias 2 agrupadas en el Fondo emitidas por cada Prestamista Inicial y los gastos (incluyendo impuestos), netos de los rendimientos generados por las inversiones del Fondo atribuibles a las mismas.

Al 31 de diciembre de 2002 se han devengado costes financieros de Préstamos por importe de 78 miles de euros que se registran en el epígrafe de Acreedores a corto plazo (ver nota 11).



**CLASE 8.ª**



0G8332985

## 11. ACREEDORES A CORTO PLAZO

La composición de este epígrafe del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2002 es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
<b>Cuentas de periodificación</b>	
Intereses	
Deuda subordinada (ver nota 10)	78
Bonos de Titulización (ver nota 9)	<u>1.951</u>
	2.029
Comisiones	
De gestión	35
Remuneración Variable Préstamos Participativos 1 y 2	<u>2.342</u>
	2.377
Acreedores por avance técnico	179
Bonos de titulización a pagar el 27.01.03	<u>10.641</u>
	<u>15.226</u>

## 12. SITUACION FISCAL

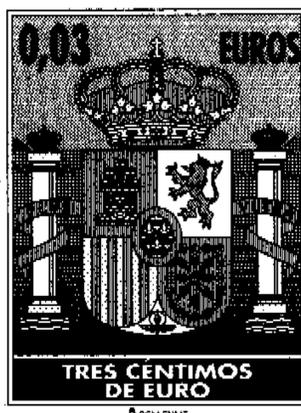
El resultado económico del ejercicio es cero y coincide con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, todo ello de acuerdo con el propio funcionamiento del Fondo.

Según las disposiciones legales vigentes las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

El fondo desde su constitución no ha recibido inspección alguna por parte de las autoridades fiscales para ninguno de los impuestos que le son de aplicación. En opinión del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo, no se estima que se devenguen pasivos significativos para el mismo, como consecuencia de la inspección, si hubiere, en relación a los ejercicios pendientes.



CLASE 8.<sup>a</sup>



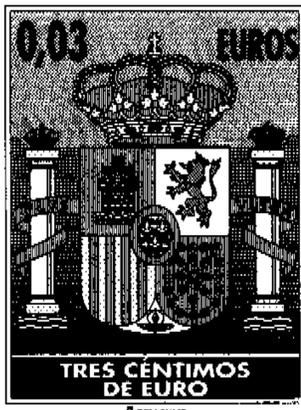
0G8332986

### 13. REMUNERACION DE AUDITORES

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2002 han ascendido a 4,4 miles de euros, que son abonados por la Sociedad Gestora.

### 14. CUADRO DE FINANCIACION

	Miles de euros	
	2002	2001
<b>APLICACIONES</b>		
Incremento de activo en:		
Gastos de constitución y de emisión de bonos	-	-
Participaciones Hipotecarias	-	-
Inversiones financieras temporales	-	13.455
Disminución de pasivo en:		
Bonos de titulización hipotecaria	46.484	42.887
Entidades de crédito	129	81
Variación neta de cuentas de periodificación y acreedores varios	1.584	-
	<u>48.197</u>	<u>56.423</u>
<b>ORIGENES</b>		
Disminución de activo en:		
Gastos de constitución y de emisión de bonos	120	107
Participaciones Hipotecarias	46.721	40.507
Inversiones financieras temporales	1.356	-
Incremento del Pasivo en:		
Bonos de titulización hipotecaria	-	-
Entidades de crédito	-	-
Variación neta de cuentas de periodificación y acreedores varios	-	15.809
	<u>48.197</u>	<u>56.423</u>



OG8332987

CLASE 8.<sup>a</sup>

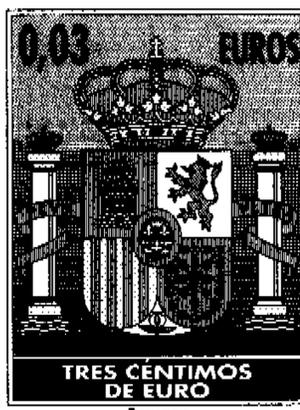


**TDA 13-MIXTO,  
FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**

**Informe de Gestión  
Ejercicio 2002**



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0G8332988

## TDA 13-MIXTO, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

Informe de Gestión

Ejercicio 2002

TDA 13-MIXTO, Fondo de Titulización de Activos, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 5 de diciembre de 2000, comenzando el devengo de los derechos de sus activos y obligaciones de sus pasivos en la Fecha de Desembolso (14 de diciembre de 2000). 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 3.895 Bonos de Titulización en dos Clases. La Clase 1 está constituida por dos Series de Bonos:

- La Serie A1, integrada por 2.870 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 0,27%.
- La Serie B1, integrada por 120 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%.

La Clase 2 está constituida por dos Series de Bonos:

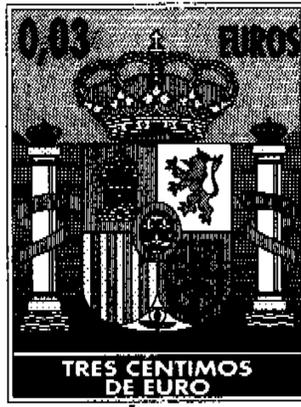
- La Serie A2, integrada por 851 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,31%.
- La Serie B2, integrada por 54 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, 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 389.500.000 euros. Las entidades aseguradoras hicieron efectivo al Fondo en la Fecha de Desembolso la totalidad del importe de la emisión.

Los Bonos de la Clase 1 están respaldados por las Participaciones Hipotecarias 1 y los Bonos de la Clase 2 están respaldados por las Participaciones Hipotecarias 2.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
MAYORISTA



0G8332989

Las Participaciones Hipotecarias 1 están respaldadas por préstamos hipotecarios con un ratio SV/VT inferior al 80%. Las Participaciones Hipotecarias 2 están respaldadas por préstamos hipotecarios con un ratio SV/VT superior al 80% e inferior al 100%.

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

- Préstamo Subordinado 1: por un importe total de 1.400.000 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 1. Este préstamo fue otorgado por todas las entidades emisoras.
- Préstamo Subordinado 2: por un importe total de 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 2. Este préstamo fue otorgado por las entidades emisoras de Participaciones Hipotecarias 2, es decir Caixa Terrassa y Caja de Ahorros El Monte.

Préstamo para Gastos Iniciales: por un importe total de 600.657 euros, destinado al pago de las comisiones de aseguramiento y dirección que correspondían a las Entidades Aseguradoras y Directoras respectivamente.

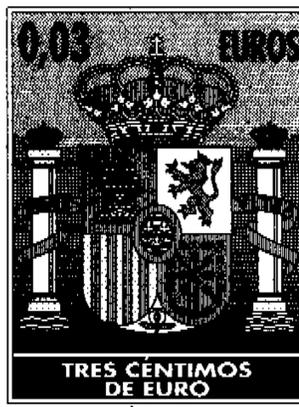
- Préstamo Participativo 1: por un importe de 6.726.976 euros, con destino a dotar inicialmente el Fondo de Reserva 1, y otorgado por todas las entidades emisoras.
- Préstamo Participativo 2: por un importe de 3.166.769 euros, con destino a dotar inicialmente el Fondo de Reserva 2, y otorgado por las entidades emisoras de Participaciones Hipotecarias 2.

El Fondo dispone de dos Fondos de Reserva (Fondo de Reserva 1 y Fondo de Reserva 2), dotado con los anteriores Préstamos Participativos 1 y 2 por las Entidades Emisoras, como mecanismos de garantía ante posibles pérdidas debidas a Préstamos Fallidos y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el régimen de prelación de pagos establecido.

En cada Fecha de Pago, se dotará al Fondo de Reserva 1 hasta alcanzar el Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 1, con los recursos que en cada Fecha de Pago estén disponibles para tal fin, de acuerdo con el orden de prelación de pagos descrito en el apartado V.4.2. del Folleto de emisión.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0G8332990

El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 1 será la menor de las siguientes cantidades: (i) el 2,25% de la suma del importe inicial de las Participaciones Hipotecarias 1, o (ii) el 6% de la suma del Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias 1.

El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 1 no podrá ser inferior al 1% del saldo inicial de las Participaciones Hipotecarias 1 agrupadas en el Fondo.

En cada Fecha de Pago, se dotará al Fondo de Reserva 2 hasta alcanzar el Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 2, con los recursos que en cada Fecha de Pago estén disponibles para tal fin, de acuerdo con el orden de prelación de pagos descrito en el apartado V.4.2. del Folleto de emisión.

Para cada Fecha de Pago, se define como RSVTMP la media ponderada por saldo vivo de los ratios de los Saldos Vivos de cada uno de los Préstamos Hipotecarios 2 sobre los respectivos valores de tasación de las fincas hipotecadas en su garantía, calculado por la Sociedad Gestora.

El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 2 se determinará en cada Fecha de Pago como la menor de las cantidades que en cada caso se indican:

- Mientras RSVTMP sea mayor al 78%: El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 2 será la menor de las siguientes cantidades: (i) el 3,5% del importe inicial de las Participaciones Hipotecarias 2; y (ii) el 10% de la suma del Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias 2.
- Mientras RSVTMP sea menor ó igual al 78% y superior al 71%: El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 2 será la menor de las siguientes cantidades: (i) el 3,1% del importe inicial de las Participaciones Hipotecarias 2; y (ii) el 8,9% de la suma del Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias 2.
- Mientras RSVTMP sea menor ó igual al 71% y superior al 64%: El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 2 será la menor de las siguientes cantidades: (i) el 2,7% del importe inicial de las Participaciones Hipotecarias 2; y (ii) el 7,7% de la suma del Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias 2.
- Mientras RSVTMP sea menor ó igual al 64%: El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 2 será la menor de las siguientes cantidades: (i) el 2,25% del importe inicial de las Participaciones Hipotecarias 2; y (ii) el 6,4% de la suma del Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias 2.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0G8332991

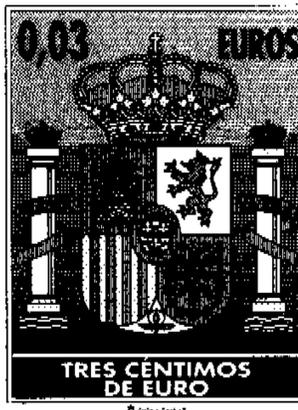
El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 2 no podrá ser en ningún caso inferior al 1% del saldo inicial de las Participaciones Hipotecarias 2 agrupadas en el Fondo.

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 26 de enero, 26 abril, 26 de julio, y 26 de octubre de cada año. La primera Fecha de Pago tuvo lugar el 26 de abril de 2001.

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 8%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 27/04/2015 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 al período de liquidación del ejercicio de 2002.

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>.



0G8332992

CLASE 8.<sup>a</sup>  
CORRESPONDENCIATDA 13-MIXTO, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS  
INFORMACION SOBRE EL FONDO  
a 31 de diciembre de 2002

## I. CARTERA DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

1. Saldo vivo de Participaciones Hipotecarias (sin impagos, en euros):	296.665.614,42
2. Vida residual (meses):	214
3. Tasa de amortización anticipada (anualizada):	
Último año (12 meses):	10,24%
3. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	0,53%
4. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses:	0,01%
5. Porcentaje de fallidos <sup>1</sup> :	0,07%
6. Nivel Impagado <sup>2</sup> :	0,22%

## II. BONOS

1. Saldo vivo de Bonos por Serie (euros):	
a) Serie A1	228.166.722,00
b) Serie B1	12.000.000,00
c) Serie A2	65.203.424,27
d) Serie B2	5.400.000,00
2. Saldo vivo unitario por Serie (euros):	
a) Serie A1	79.500,60
b) Serie B1	100.000,00
c) Serie A2	76.619,77
d) Serie B2	100.000,00
3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:	
a) Serie A1	79,50%
b) Serie B1	100,00%
c) Serie A2	76,62%
d) Serie B2	100,00%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):	0

## Tipo Bonos por Serie (a 31 de diciembre de 2002):

a) Serie A1	3,5100%
b) Serie B1	3,7400%
c) Serie A2	3,5500%
d) Serie B2	3,7400%

<sup>1</sup> Se considera Participación Hipotecaria Fallida aquella Participación cuyo préstamo tiene un retraso en el pago igual o superior a 12 meses, o que haya sido declarado fallido de acuerdo con el Administrador o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la definición de la Circular 4/1991 del Banco de España.

El porcentaje está calculado sobre el saldo pendiente de vencimiento más el saldo impagado a 31 de diciembre.

<sup>2</sup> Importe de Principal de las Participaciones Hipotecarias con morosidad superior a 90 días en la Fecha de Cobro Inmediata anterior a la Fecha de Pago en curso, sobre el Saldo Vivo de Participaciones Hipotecarias.



CLASE 8.<sup>a</sup>



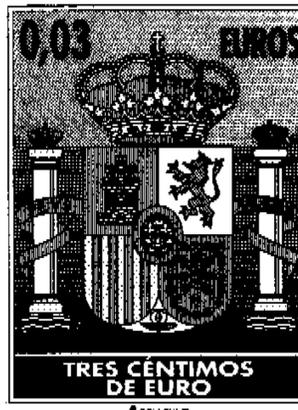
OG8332993

TDA 13-MIXTO, FONDO DE TUTILIZACION  
FLUJOS DE CAJA DEL PERIODO: 26/10/01 - 28/10/02

	26/10/01 - 28/10/02		28/10/02 - 26/4/02		26/4/02 - 26/7/02		26/7/02 - 28/10/02		26/10/01 - 28/10/02	
	Ingresos	Pagos	Ingresos	Pagos	Ingresos	Pagos	Ingresos	Pagos	Ingresos	Pagos
<b>I. INVERSIONES/FINANCIACIONES</b>										
Amortización Bonos Tnualización Hip.	12.398.527,94	10.907.837,10	13.123.133,16	11.372.522,81	11.575.959,23	11.346.871,78	10.644.637,83	46.776.158,07	46.750.364,85	
Amortización Participaciones Hip.		38.960,97	30.032,84	30.032,84						
Amortización Primos Subordinados										129.059,49
<b>II. INTERESES</b>										
Intereses pagados a los BTH		3.607.971,06	3.100.335,50	3.105.219,41	4.488.649,55	4.491.208,86	4.491.208,86	19.154.532,48	12.903.581,34	
Intereses recibidos de las PHs	5.794.780,84		110.501,23	114.583,21	155.821,35	159.735,06	159.735,06	643.092,73	466.906,52	
Intereses Primos Subordinados	164.954,71									
Intereses Inversiones Temporales										
Avance Técnico Neto	-702.549,26				-35.175,39	-623.590,13	-623.590,13	-676.270,46		
<b>III. GASTOS</b>										
Comisiones Periódicas: - Gestora		57.711,32	55.751,55	53.713,78				51.854,17	219.030,82	
Excedente de Caja		1.684.824,95	1.516.802,72	1.290.197,06				986.080,34	5.477.905,07	
<b>Total Ingresos/Pagos</b>	<b>17.655.714,23</b>	<b>16.421.361,03</b>	<b>17.936.557,00</b>	<b>15.966.269,11</b>	<b>16.185.254,74</b>	<b>14.671.991,62</b>	<b>15.622.660,95</b>	<b>65.897.512,82</b>	<b>65.946.848,09</b>	
Saldo inicial A Inversiones Temporales	12.038.235,16	13.272.588,36	12.723.588,85	12.944.092,33	12.725.106,70	11.994.913,51	12.945.582,84	50.984.518,32	50.935.183,85	
<b>Total</b>	<b>29.693.949,39</b>	<b>29.693.949,39</b>	<b>30.660.145,85</b>	<b>28.910.363,44</b>	<b>28.910.361,44</b>	<b>27.617.574,46</b>	<b>27.617.574,46</b>	<b>116.882.031,14</b>	<b>116.882.031,14</b>	
Retenciones practicadas A Inv. Temporales	649.437,40	649.437,40	558.063,67	558.923,96	558.923,96	556.214,08	556.214,08	2.322.639,11	2.322.639,11	



CLASE 8.<sup>a</sup>



0G8332994

MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

D. Francisco Javier Soriano Arosa  
Presidente

Caja de Ahorros del Mediterráneo  
D. Eleuterio Jover Irles

D. Francisco Javier Saiz Alonso

D. Gumercindo Ruiz-Bravo de Mansilla

D. Víctor Iglesias Ruiz

D. Horacio Mesonero Morales

D. José Carlos Contreras Gómez

Bear Stearns Spanish Securitization Corporation  
Dña. Alicia Reyes Revuelta

Diligencia que levanta el Secretario, D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana, para hacer constar que tras la aprobación de las cuentas anuales y el informe de gestión de TDA-13 Mixto, Fondo de Titulización de Activos, correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2002, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 24 de abril de 2003, sus miembros han procedido a suscribir el presente Documento que se compone de 36 hojas de papel timbrado encuadernadas y numeradas correlativamente del 0G8332959 al 0G8332994, ambos inclusive, estampando su firma los miembros reunidos, cuyos nombres y apellidos constan en esta última hoja del presente, de lo que doy fe.

Madrid, 24 de abril de 2003

D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana  
Secretario del Consejo