

INFORME DE AUDITORIA

* * * *

TDA 7,

FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2002**

C M V
Registro de Auditorias Emisores
Nº 7768

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 7, Fondo de Titulización Hipotecaria

Hemos auditado las cuentas anuales de TDA 7, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA, 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 7 FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA, 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 7, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión, concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 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.

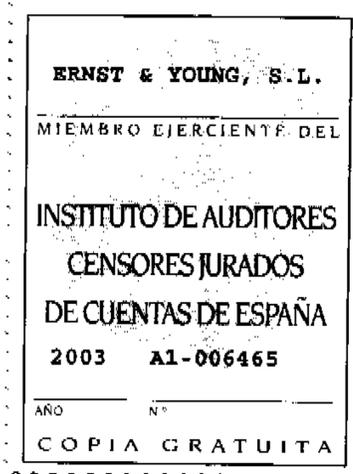
ERNST & YOUNG

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



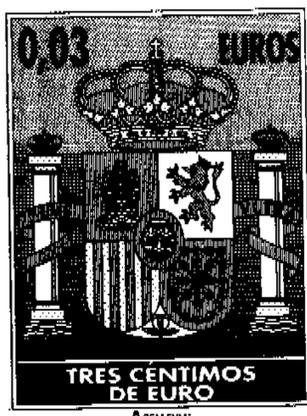
José Luis Solís Céspedes

Madrid, 25 de abril de 2003





CLASE 8.^a
FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA



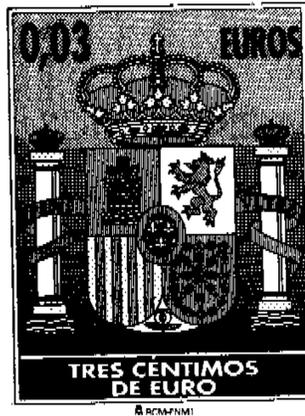
0G8332091

**TDA 7,
Fondo de Titulización Hipotecaria**

**Cuentas Anuales
Informe de Gestión**



CLASE 8.^a
ECONOMÍA PÚBLICA



0G8332092

TDA 7, Fondo de Titulización Hipotecaria

Balances de Situación al 31 de diciembre

	Miles de euros	
	2002	2001
INMOVILIZADO		
Gastos de constitución	437	768
Inmovilizaciones financieras Participaciones Hipotecarias	<u>601.486</u>	<u>710.025</u>
Subtotal inmovilizado	<u>601.923</u>	<u>710.793</u>
ACTIVO CIRCULANTE		
Inversiones financieras temporales	48.464	55.796
Deudor por Participaciones Hipotecarias	14.644	17.055
Cuentas de periodificación	<u>1.324</u>	<u>1.842</u>
Subtotal activo circulante	<u>64.432</u>	<u>74.693</u>
TOTAL ACTIVO	<u>666.355</u>	<u>785.486</u>
<u>PASIVO</u>		
ACREEDORES A LARGO PLAZO		
Bonos de titulización hipotecaria	608.260	718.306
Entidades de crédito. Préstamo subordinado	<u>26.115</u>	<u>28.959</u>
Subtotal acreedores a largo plazo	634.375	747.265
ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Cuentas de periodificación y acreedores por prestación de servicios	<u>31.980</u>	<u>38.221</u>
TOTAL PASIVO	<u>666.355</u>	<u>785.486</u>



CLASE 8.^a



0G8332094

TDA 7, Fondo de Titulización Hipotecaria

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

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 1999, agrupando un importe total de participaciones hipotecarias de 1.051.755.238 euros (ver nota 6). 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 (ver nota 9).

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 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.



CLASE 8.^a



0G8332095

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 abril de 2014. 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.

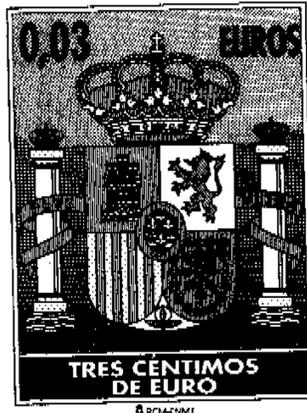
2. Comisión de gestión a la Sociedad Gestora

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.



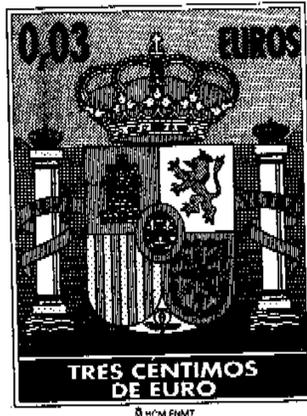
0G8332096

CLASE 8.^a
TIPOGRAFIA NACIONAL

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 A3.
 8. Amortización de los Bonos B.
 9. Intereses devengados por el Préstamo 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.



CLASE 8.^a



0G8332097

- 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, 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.



CLASE 8.^a



0G8332098

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 cláusula vigesimosexta y vigesimoséptima de la escritura de constitución del Fondo.



CLASE 8.^a



068332099

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.

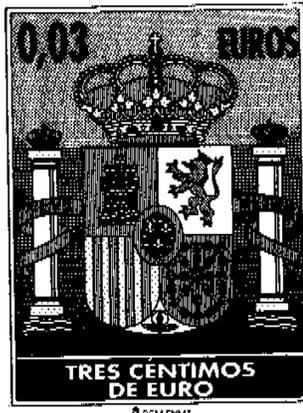
Se amortizan linealmente de acuerdo con la legislación en vigor en cinco períodos anuales a razón de 4 cuotas trimestrales en cada período, coincidiendo la última fecha de amortización con la fecha de la última cuota de pago del Préstamo Subordinado A.

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 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.



0G8332100

CLASE 8.^a
PERIÓDICAS

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 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 hipotecaria

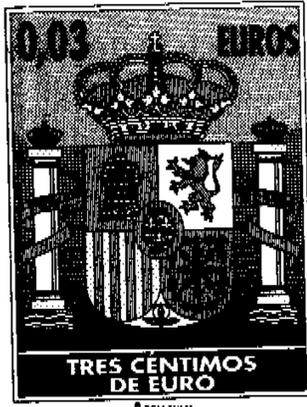
Se corresponde con la única emisión realizada y se encuentran registrados por el valor de reembolso.

Entidades de crédito. Préstamo Subordinado

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



CLASE 8.^a



0G8332101

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 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.

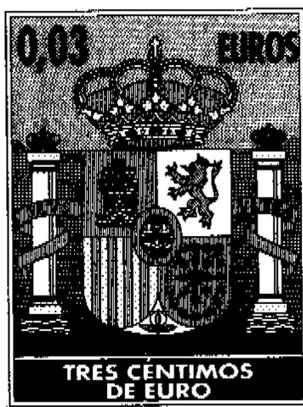
4. CONTRATO DE SERVICIOS FINANCIEROS

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.



CLASE 8.^a



0G8332102

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

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	768
Amortizaciones	<u>(331)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>437</u>

El saldo de este epígrafe, en el momento de la constitución del fondo, correspondía a las comisiones de Entidades Aseguradoras de Bonos, que es un 0,145% del importe nominal de los Bonos 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

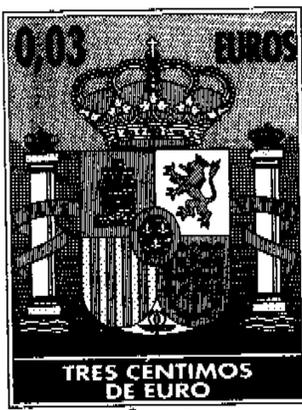
El movimiento de este epígrafe desde el 31 de diciembre de 2001 hasta el 31 de diciembre de 2002 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2001	710.025
Amortizaciones 2002	<u>(108.539)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>601.486</u>

Las participaciones vencidas y pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2002 ascienden a 11.922 miles de euros y están incluidas en el epígrafe de Deudores por Participaciones Hipotecarias junto con la periodificación de los intereses, haciendo un total importe de 14.644 miles de euros.



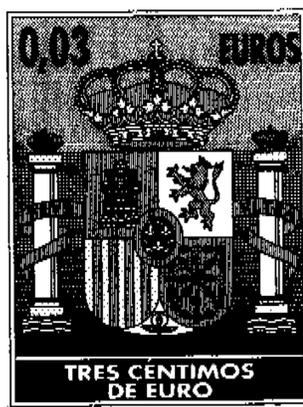
CLASE 8.^a



0G8332103

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 4,778%.
- 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 22 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 Tesorería" y en Caja Duero y en Caja España, denominadas "Cuentas de Reinversión".
- La Entidad Emisora no asume responsabilidad alguna por impago de los deudores hipotecarios ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorga garantías o avales ni se establece pactos de recompra de tales participaciones.
- Las participaciones hipotecarias solo pueden ser transmitidas a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridas por el público no especializado.
- Las participaciones representadas en un Título Múltiple se encuentran depositadas en el I.C.O.



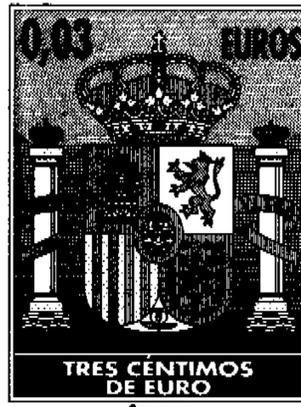
OG8332104

CLASE 8.ª

- 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 comenzaron a devengar intereses desde la fecha de desembolso que se produjo el 24 de marzo de 1999.
- 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.
- Las Agencias calificadoras han 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 preliminar Aaa a los Bonos de la serie A1 A2, y A3 y de A2 a los Bonos de la serie B.



CLASE 8.^a



0G8332105

- Fitch IBCA España, S.A. ha establecido un nivel de calificación preliminar de AAA a los Bonos de la serie A1, A2 y A3 y de A+ a los Bonos de la serie B.

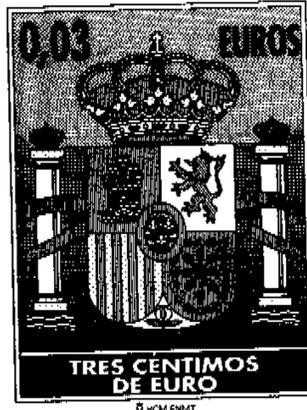
En el supuesto de que algún Emisor acordara la modificación del interés de algún préstamo Hipotecario, seguirán correspondiendo al Fondo la totalidad de los intereses ordinarios devengados por éste. Adicionalmente, en dicho supuesto el correspondiente Emisor se compromete a abonar al Fondo, respecto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

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 por importe de 47.074 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2002 se han devengado intereses no vencidos de las Participaciones Hipotecarias por importe de 1.128 miles de euros que se registran en la rúbrica de Cuentas de Periodificación activas del balance de situación a dicha fecha.



CLASE 8.^a



0G8332106

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 tres entidades financieras como materialización de la cuenta de reversión que serán movilizados solo en Fecha de Pago. La cuenta de Tesorería devenga un tipo de interés referenciado al Euribor a tres meses menos 0,15 puntos porcentuales. Las cuentas de reinversión devengan un tipo de interés igual al Euribor y se liquidan el 26 de enero, 26 de abril, 26 de julio y 26 de octubre de cada año.

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	55.796
Altas	187.384
Bajas	<u>(194.716)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>48.464</u>

8. CUENTAS DE PERIODIFICACION ACTIVAS

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

	<u>Miles de euros</u>
Cuentas de periodificación de:	
Participaciones hipotecarias	1.128
Inversiones financieras temporales	<u>196</u>
	<u>1.324</u>

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



CLASE 8.^a



0G8332107

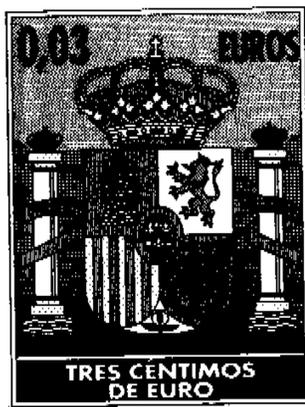
9. BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA

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: Bonos Serie A2: Bonos Serie A3: Bonos Serie B:	Euribor 3 meses + 0,05% Euribor 3 meses + 0,18% Euribor 3 meses + 0,28% 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		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. Los Bonos A1 quedaron totalmente amortizados en el ejercicio 2000. 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. Los Bonos A2 han quedado totalmente amortizados en el ejercicio 2002



CLASE 8.^a



0G8332108

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

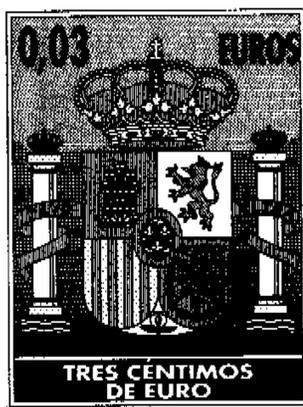
Abril de 2014

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).



CLASE 8.^a



0G8332109

El movimiento habido en la cuenta Bonos de Titulización Hipotecaria 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	718.306
Amortizaciones	<u>(110.046)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>608.260</u>

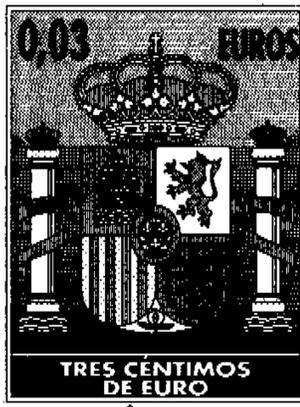
La emisión de los Bonos está en soporte de anotaciones en cuenta y está dada de alta en el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores.

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 3.966 miles de euros que se registran en el epígrafe Acreedores a corto plazo (ver nota 11).



CLASE 8.^a



OG8332110

10. ENTIDADES DE CREDITO. PRESTAMO SUBORDINADO

En la Fecha de Desembolso, 24 de marzo de 1.999, 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

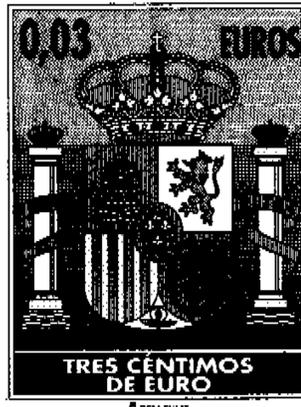
Importe total facilitado por:

	<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 Baleares	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	<u>1.651.511</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>495.442</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.



CLASE 8.^a



OG8332111

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 Inicial	 <u>26.292.500</u>
 Saldo al 31 de diciembre de 2002	 <u>24.134.100</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%.



CLASE 8.^a



0G8332112

- 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%.



CLASE 8.^a
INFORMACIÓN FINANCIERA



0G8332113

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 Balears	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
	<hr/>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	1.485.865
	<hr/>

Tipo de interés anual:	Variable, e igual al que devenguen los bonos para el mismo período
Vencimiento final:	Fecha de liquidación del Fondo
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:	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: <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.



OG8332114

CLASE 8.^a

Al 31 de diciembre de 2002 se han devengado costes financieros de Préstamos Subordinados por importe de 152 miles de euros que se registran en el epígrafe de Acreedores a corto plazo (ver nota 11).

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>
Cuentas de periodificación	
Intereses	
Deuda subordinada (ver nota 10)	152
Bonos de Titulización Hipotecaria (ver nota 9)	<u>3.966</u>
	4.118
Comisiones	
Variables a administrador	4.148
De gestión	<u>81</u>
	4.229
Acreedores por avance técnico	540
Bonos de titulización a pagar el 27.01.03	<u>23.093</u>
	<u><u>31.980</u></u>

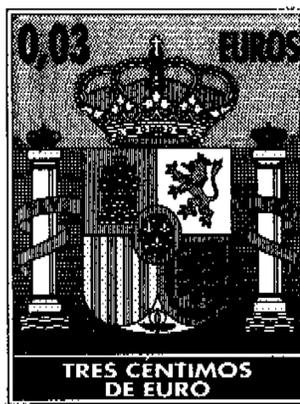
12. SITUACION FISCAL

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.



CLASE 8.^a



OG8332115

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.

13. REMUNERACION DE AUDITORES

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2002 han ascendido a 4,2 miles de euros, que son abonados por la Sociedad Gestora.

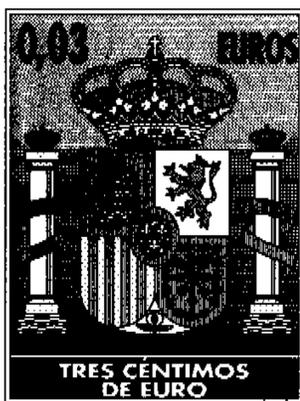
14. CUADRO DE FINANCIACION

<u>APLICACIONES</u>	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Incremento de activo en:		
Gastos de constitución y de emisión de bonos	-	-
Participaciones Hipotecarias	-	-
Inversiones financieras temporales	-	-
Disminución de pasivo en:		
Bonos de titulización hipotecaria	110.046	114.550
Préstamos subordinados	2.844	625
Variación neta de cuentas de periodificación y acreedores varios	5.723	561
	<u>118.613</u>	<u>115.736</u>
 <u>ORIGENES</u>		
Disminución de Activo en:		
Gastos de constitución y de emisión de bonos	331	329
Participaciones Hipotecarias	110.950	114.726
Inversiones financieras temporales	7.332	681
Incremento del Pasivo en:		
Bonos de titulización hipotecaria	-	-
Préstamos subordinados	-	-
Variación neta de cuentas de periodificación y acreedores varios	-	-
	<u>118.613</u>	<u>115.736</u>



CLASE 8.^a

REPUBLICA ESPAÑOLA



OG8332116

**TDA 7,
FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA**

**Informe de Gestión
Ejercicio 2002**



CLASE 8.^a



0G8332117

TDA 7, Fondo de Titulización Hipotecaria

Informe de Gestión

Ejercicio 2002

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%. Esta Serie quedó totalmente amortizada el 26 de octubre de 2000.
- 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%. Esta Serie quedó totalmente amortizada el 28 de octubre de 2002.
- 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.



CLASE 8.ª



0G8332118

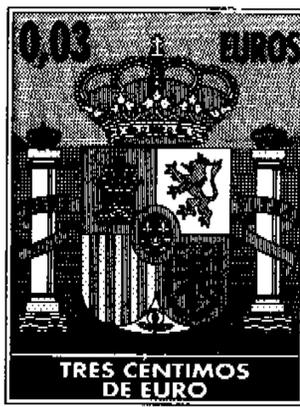
El Fondo dispone de un Fondo de Reserva, dotado con el Préstamo Subordinado B por las Entidades Emisoras, destinado a atender determinadas obligaciones del Fondo en caso de insuficiencia de Recursos Disponibles. En cada momento, el Importe Mínimo del Fondo de Reserva será la menor de las siguientes cantidades: (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.

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 26/7/2010 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 períodos 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>.



OG8332119

CLASE 8.^a

TDA 7, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA
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):	600.207.892,86
2. Vida residual (meses):	146
3. Tasa de amortización anticipada (anualizada): Último año (12 meses):	9,27%
3. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	0,36%
4. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses:	0,08%
5. Porcentaje de fallidos ¹ :	0,18%
6. Nivel de Impagado ² :	0,31%

II. BONOS

1. Saldo vivo de Bonos por Serie (euros):	
a) Serie A1	0,00
b) Serie A2	0,00
c) Serie A3	592.552.821,00
d) Serie B	38.800.000,00
2. Saldo vivo unitario por Serie (euros):	
a) Serie A1	0,00
b) Serie A2	0,00
c) Serie A3	76.855,10
d) Serie B	100.000,00
3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:	
a) Serie A1	0,00%
b) Serie A2	0,00%
c) Serie A3	76,86%
d) Serie B	100,00%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):	0

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

a) Serie A1	-
b) Serie A2	-
c) Serie A3	3,5200%
d) Serie B	3,7400%

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

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.



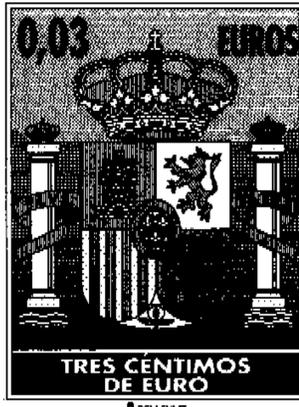
CLASE 8.^a



OG8332120

TDA 7. FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA
FLUJOS DE CAJA DEL PERIODO: 26/10/01 - 28/10/02

	26/10/01-28/1/02		28/1/02-26/4/02		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
I. INVERSIONES/FINANCIACIONES										
Amortización Bases Titulización Hip.		26.278.051		33.469.323		28.065.306		25.418.772		113.231.452
Amortización Participaciones Hip.				1.870.901		378.272		347.085		2.843.335
Amortización Préstamos Subordinados	31.370.118	247.077	28.944.371		27.294.507		23.957.295		111.566.291	
II. INTERESES										
Intereses pagados a los BTH		7.499.341		6.415.463		6.371.352		6.299.546		26.585.702
Intereses recibidos de las PHs	11.002.198		9.466.632		8.839.129		8.255.426		37.563.385	
Intereses Préstamos Subordinados		349.066		236.450		217.340		246.620		1.049.476
Intereses Inversiones Temporales	400.643		411.977		367.177		354.858		1.534.655	
Avance Técnico Neto	-556.076		565.666		(169.624)		(440.292)		-600.326	
III. GASTOS										
Comisiones Periódicas: - Gestora		135.297		129.619		124.381		119.539		508.836
Excedente de Caja		2.752.479		2.975.744		2.420.426		1.581.518		9.730.167
Total Ingresos/Pagos	42.216.883	37.261.311	39.388.646	45.097.500	36.331.189	37.577.077	32.127.287	34.013.080	150.064.005	153.948.968
Saldo inicial del periodo										
A. Inversiones Temporales	30.765.160	35.720.732	35.725.657	30.016.803	30.018.595	28.772.707	28.774.372	26.888.579	125.283.784	121.390.821
Ajuste Redondeo	72.982.043	72.982.043	75.114.303	75.114.303	66.349.784	66.349.784	60.901.659	60.901.659	275.347.789	275.347.789
Total										
Retenciones practicadas										
A. Inv. Temporales o Devolución	1.349.896	1.349.896	1.154.804	1.154.804	1.146.859	1.146.859	1.133.949	1.133.949	4.785.507	4.785.507



0G8332122

CLASE 8.ª

MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

D. Francisco Javier Soriano Arosa
Presidente

Caja de Ahorros del Mediterraneo
D. Eleuterio Jover Irles

D. Francisco Javier Saiz Alonso

D. Gumersindo 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 7 Fondo de Titulización Hipotecaria, 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 31 hojas de papel timbrado encuadernadas y numeradas correlativamente del 0G8332091 al 0G8332120, ambos inclusive, y la presente 0G8332122 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