

INFORME DE AUDITORIA

* * * *

TDA 5,

FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA

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

C N M V	
Registro de Auditorias Emisores	
Nº	7770

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 5, Fondo de Titulización Hipotecaria

Hemos auditado las cuentas anuales de TDA 5, 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 5, 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 5, 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.

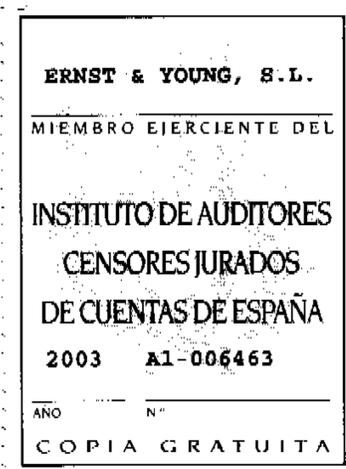
ERNST & YOUNG

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)



José Luis Solís Céspedes

Madrid, 25 de abril de 2003





CLASE 8.^a
CORREOS Y TELÉGRAFOS



0G8312253

**TDA 5,
Fondo de Titulización Hipotecaria**

**Cuentas Anuales
Informe de Gestión**



CLASE 8.^a



0G8312254

TDA 5, Fondo de Titulización Hipotecaria

Balances de Situación al 31 de diciembre

	Miles de euros	
	2002	2001
ACTIVO		
INMOVILIZADO		
Gastos de constitución	235	559
Inmovilizaciones financieras Participaciones Hipotecarias	<u>536.057</u>	<u>670.650</u>
Subtotal inmovilizado	<u>536.292</u>	<u>671.209</u>
ACTIVO CIRCULANTE		
Inversiones financieras temporales	7.534	7.541
Deudores por Participaciones Hipotecarias	16.004	19.403
Cuentas de periodificación	<u>975</u>	<u>1.388</u>
Subtotal activo circulante	<u>24.513</u>	<u>28.332</u>
TOTAL ACTIVO	<u>560.805</u>	<u>699.541</u>
PASIVO		
ACREEDORES A LARGO PLAZO		
Bonos de titulización hipotecaria	555.129	691.868
Entidades de crédito. Préstamo subordinado	<u>1.082</u>	<u>2.164</u>
Subtotal acreedores a largo plazo	556.211	694.032
ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Cuentas de periodificación y acreedores por prestación de servicios	<u>4.594</u>	<u>5.509</u>
TOTAL PASIVO	<u>560.805</u>	<u>699.541</u>

TDA 5, Fondo de Titulización Hipotecaria

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



CLASE 8.^a

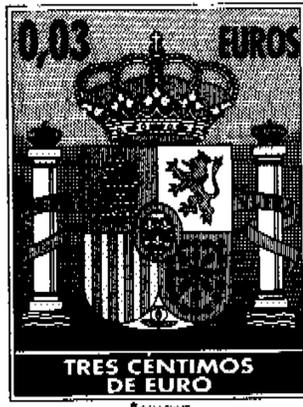


0G8312255

GASTOS FINANCIEROS		INGRESOS FINANCIEROS	
Gastos financieros y gastos asimilados Por otras deudas		Ingresos financieros	
Intereses de bonos	22.742	Ingresos de participaciones hipotecarias	44.194
Intereses préstamo subordinado	59	Ingresos cuenta de reinversión	1.099
	<u>22.801</u>		<u>45.293</u>
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	9.099		31.900
OTROS GASTOS			
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado			
Amortización de gastos de establecimiento	324		
	<u>324</u>		
Otros gastos de explotación			
Servicios de profesionales independientes	293		
Servicios bancarios y similares	8.482		
	<u>8.775</u>		
	<u>9.099</u>		
TOTAL DEBE	31.900		
		RESULTADOS DE EXPLOTACION	8.784
		BENEFICIO/PERDIDA DEL PERIODO	-
		TOTAL HABER	45.293



CLASE 8.ª



0G8312256

TDA 5, 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 5, Fondo de Titulización Hipotecaria (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 16 de octubre de 1998, agrupando un importe total de participaciones hipotecarias de 1.171.974.640 euros (195.000.172.382 pesetas). La fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los derechos de sus activos y pasivos fue el 29 de octubre de 1998.

Con fecha 8 de octubre de 1998 la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó positivamente y registró la constitución del Fondo, su folleto de emisión, así como la emisión de bonos de Titulización Hipotecaria con cargo al mismo por importe de 1.171.973.604 euros (195.000.000.000 pesetas).

El Fondo de Titulización Hipotecaria, TDA 5, constituye un patrimonio separado y cerrado carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por las Participaciones Hipotecarias que agrupe y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización Hipotecaria emitidos en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del fondo sea nulo.

El único objeto del Fondo 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



0G8312257

b) Duración del Fondo

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente las participaciones hipotecarias que agrupan. Así mismo de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución el Fondo puede liquidarse anticipadamente cuando el importe de las participaciones hipotecarias pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del inicial, siempre y cuando la venta de las Participaciones Hipotecarias pendientes de amortizar, junto con el saldo que exista en la cuenta de reinversión, permita una total cancelación de las obligaciones pendientes de pago con cargo al Fondo.

Con una hipótesis de inexistencia de amortización anticipada de préstamos hipotecarios participados el Fondo se extinguirá en marzo de 2011. Así mismo bajo una hipótesis de amortización anticipada del 10%, el Fondo se extinguirá en septiembre de 2008.

c) Insolvencia del Fondo

En caso de insolvencia del fondo se aplicará el régimen de prelación de pagos establecidos como sigue; todo ello recogido en la escritura de constitución del Fondo:

1. Gastos e Impuestos

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

2. Comisión de gestión a la Sociedad Gestora

3. Pago de Intereses de los Bonos A

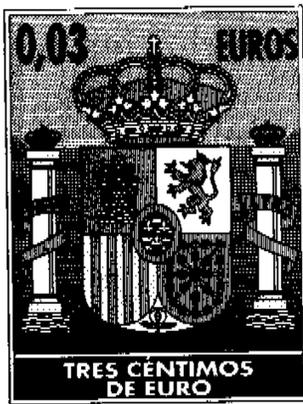
Intereses devengados correspondientes a los Bonos A. En caso de que los Recursos Disponibles del Fondo fueran insuficientes, el importe que resulte se distribuirá entre todos los Bonos proporcionalmente al Saldo Nominal Pendiente de los mismos.

4. Pago de Intereses de los Bonos B

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

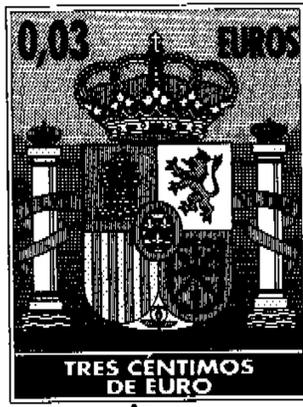


CLASE 8.^a



0G8312258

5. Reembolso de las disposiciones de principal efectuadas con cargo al Crédito Subordinado.
 6. Amortización de los Bonos A
 7. Amortización de los Bonos B
 8. Intereses devengados por el Préstamo Subordinado
 9. Intereses devengados por el Crédito Subordinado
 10. Amortización del Principal del Préstamo Subordinado
 11. Margen de Intermediación Financiera
- Otras Reglas
 - a) En el supuesto de que los Recursos Disponibles no fueran suficientes para abonar alguno de los importes mencionados en los apartados anteriores, se aplicarán las siguientes reglas:
 1. Los Recursos Disponibles del Fondo se aplicarán a los distintos conceptos mencionados en el apartado anterior, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago.
 2. Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente Fecha de Pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto del que se trate.
 3. Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas Fechas de Pago no devengarán intereses adicionales.



0G8312259

CLASE 8.^a

- b) La prelación entre los pagos a realizar en concepto de principal del Préstamo Subordinado y de reembolso de disposiciones del Crédito Subordinado y Margen de Intermediación Financiera, tendrá carácter individual para cada Emisor, procediéndose a dichos pagos según lo que resulte de las Cuentas Individualizadas de cada uno de ellos, según lo previsto en el Contrato de Gestión Interna Individualizada, de forma que por ejemplo será posible que se proceda al reembolso de disposiciones del Crédito Subordinado que correspondan a un Emisor, aún cuando no se haya procedido al pago del principal del Préstamo Subordinado a todos los Prestamistas.

d) **Gestión del Fondo**

De acuerdo con la Ley 19/1992 de 7 de julio sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria, la gestión del Fondo está encomendada de forma exclusiva a Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, quienes a su vez tienen en este cometido su objeto social exclusivo.

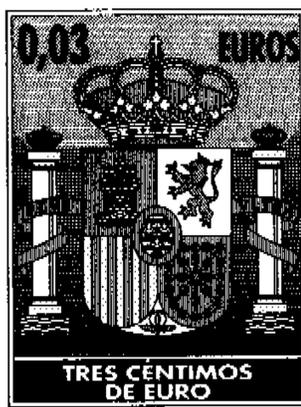
Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización es la gestora del Fondo, actividad por la que recibe una comisión trimestral igual a, como máximo, una cuarta parte del 0,0525% del Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias en la fecha de pago inmediatamente anterior.

e) **Normativa legal**

El Fondo está regulado por la Ley 19/1992 de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria y regulaciones posteriores de desarrollo.

f) **Régimen de tributación**

El Fondo se encuentra sometido al tipo general del Impuesto de Sociedades. Se encuentra exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transacciones y Actos Jurídicos Documentados. La actividad se encuentra sujeta, pero exenta, del Impuesto sobre el Valor Añadido.



0G8312260

CLASE 8.ª

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.

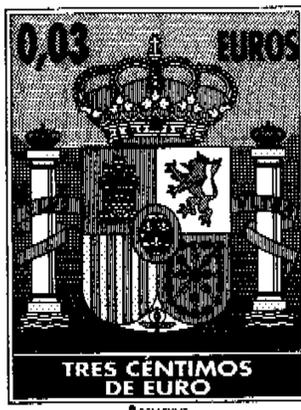
Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2002 se emiten al objeto de cumplir las obligaciones de publicidad y verificación de la información contable contenida en la escritura de constitución del Fondo.

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.



0G8312261

CLASE 8.^a

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 periodo, coincidiendo la última fecha de amortización con la fecha de la última cuota de pago del Préstamo Subordinado A.

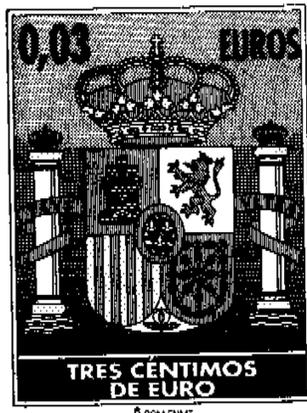
c) Inmovilizado financiero

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.

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.



0G8312262

CLASE 8.^a

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.

f) Acreedores a corto plazo

Cuentas de periodificación

Se corresponden con la periodificación realizada de las comisiones devengadas por terceros registrándose por su valor real en función de cada uno de los contratos suscritos, todos ellos en relación con la administración financiera y operativa del fondo, y con la periodificación de costes financieros derivados de los Bonos de Titulización Hipotecaria y posiciones pasivas con entidades financieras.

g) Impuesto sobre 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.^a



0G8312263

4. CONTRATO DE SERVICIOS FINANCIEROS

La Sociedad gestora al objeto de centralizar la operativa financiera del fondo ha realizado con el Instituto de Crédito Oficial, en adelante el I.C.O., un contrato de agencia financiera, que tiene las siguientes características principales:

- Agente financiero y garante de disponibilidad de fondos en cada fecha de pago.
- Agente de pagos de los intereses y amortizaciones de los Bonos de Titulización Hipotecarios.
- El I.C.O. se compromete a no ejercer ninguna clase de acción en demanda de responsabilidad contra el Fondo.
- El contrato tiene vencimiento en la fecha en que se proceda a la liquidación del Fondo, no obstante, cabe la denuncia previa con una antelación mínima de dos meses.

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

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

	<u>Miles euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2001	559
Amortizaciones	<u>(324)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>235</u>

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



CLASE 8.^a



0G8312264

6. PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

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

	Miles de euros		
	Saldo al 31.12.01	Amortizaciones	Saldo al 31.12.02
Grupo Popular	235.187	(48.297)	186.890
Grupo Sabadell	168.514	(34.149)	134.365
Cajamadrid	172.506	(36.522)	135.984
Ibercaja	94.443	(15.625)	78.818
Saldo final	<u>670.650</u>	<u>(134.593)</u>	<u>536.057</u>

Las participaciones vencidas y pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2002 ascienden a un importe de 13.511 miles de euros, que están incluidas en el epígrafe Deudores por Participaciones Hipotecarias junto con los intereses devengados pendientes de cobro, haciendo un total importe de 16.004 miles de euros.

Las participaciones hipotecarias tienen las siguientes características:

- El fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Están representadas por diez Títulos Múltiples representativos (uno por cada uno de los cedentes) 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 2002 es el 4,927% respectivamente.
- 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.

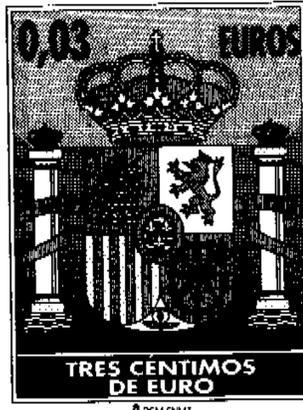


CLASE 8.^a



0G8312265

- El cobro del emisor de las participaciones hipotecarias en concepto de principal o intereses se realizará el 20 de cada mes, fecha de cobro. De acuerdo con la escritura de constitución todos los cobros y pagos se realizarán mediante una cuenta abierta a nombre del Fondo en el I.C.O. denominada "Cuenta de Reinversión".
- La Entidad Emisora no asume responsabilidad alguna por impago de los deudores hipotecarios ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorga garantías o avales ni se establece pactos de recompra de tales participaciones.
- Las participaciones hipotecarias solo pueden ser transmitidas a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridas por el público no especializado.
- Las participaciones representadas en diez Títulos Múltiples se encuentran depositadas en el I.C.O.
- Las características mínimas que deben cumplir los préstamos hipotecarios participados que se recogen en la escritura de constitución del Fondo han sido verificadas mediante la aplicación de procedimientos estadísticos por los auditores designados por la Sociedad Gestora, habiendo emitido éstos un informe al concluir dicha verificación. Los defectos o desviaciones que se pusieron de manifiesto en dicho informe fueron subsanados posteriormente por cada emisor de participaciones hipotecarias. Las características comentadas son las siguientes:
 - Los préstamos han de estar garantizados por hipotecas inmobiliarias.
 - Con rango de primera sobre la totalidad de la finca o segunda siempre que el hipotecante sea la misma Entidad y se cumpla el siguiente punto.
 - El préstamo no puede superar el 80% del valor de tasación de los bienes hipotecados.
 - Que el valor del bien hipotecado no baje del valor de tasación inicial en más de un 20% del mismo.
 - Los bienes hipotecados han de estar asegurados contra daños por el valor de tasación, por el valor inicial del préstamo o al menos por el saldo del préstamo al 30 de junio de 1998.



0G8312266

CLASE 8.^a

- Las participaciones hipotecarias de acuerdo con la escritura de constitución del Fondo comienzan a devengar intereses desde la fecha de desembolso que se produjo el 29 de octubre de 1998.
- En caso de liquidación anticipada del Fondo por aplicación del artículo 5.3 de la Ley 19/1992, el emisor tendrá derecho de tanteo para recuperar las participaciones hipotecarias emitidas, correspondientes a préstamos hipotecarios no amortizados, en el momento de la liquidación, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora. Este derecho de tanteo no implica un pacto o declaración de recompra de las Participaciones Hipotecarias.
- Las Agencias calificadoras han sido Moody's Investors Service España, S.A y Fitch Ibca España, S.A.
- Moody's Investors Service España, S.A., ha establecido un nivel de calificación Aaa a los Bonos de la serie A, y un nivel Aa3 a los Bonos de la serie B.
- Fitch Ibca España, S.A. ha establecido un nivel de calificación AAA a los Bonos de la serie A, y un nivel AA- a los Bonos de la serie B.

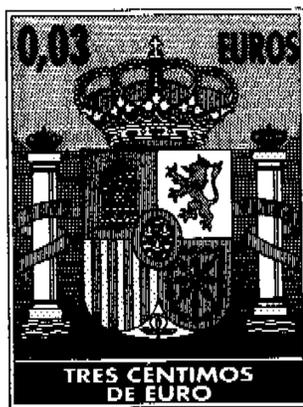
En el supuesto de que algún Emisor acordara la modificación del interés de algún Préstamo Hipotecario, seguirán correspondiendo al Fondo la totalidad de los intereses ordinarios devengado por éste. Adicionalmente, en dicho supuesto el correspondiente Emisor se compromete a abonar al Fondo, respecto a 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, mas (ii) un diferencial de 0,25%.

En el supuesto de que el tipo de interés de algún préstamo hipotecario y en consecuencia el de su correspondiente participación, quede, durante un determinado período de cobro por debajo del tipo de interés que al final del período de cobro esté vigente para los bonos, incrementado en 0,25 puntos porcentuales (o tipo de interés variable garantizado) el emisor vendrá obligado a abonar al fondo, la diferencia negativa entre los intereses devengados por el préstamo y los que se hubiesen devengado al aplicarse el tipo de interés variable garantizado.

Por otro lado, en cada fecha de pago, el Fondo abonará a cada emisor la diferencia positiva de tipos de interés y se denomina como Margen de Intermediación financiera.



CLASE 8.^a



0G8312267

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 61.965 miles de euros.

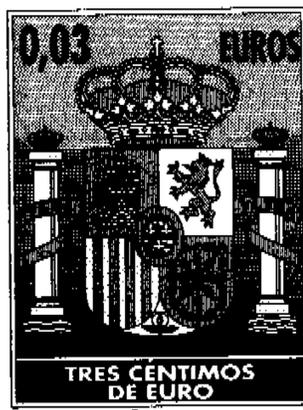
Al 31 de diciembre de 2002 se han devengado intereses no vencidos de las Participaciones Hipotecarias por importe de 972 miles de euros que se registran en la rúbrica de Cuentas de Periodificación activas del balance de situación a dicha fecha.

7. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

El saldo que figura en el balance de situación al 31 de diciembre de 2002 se corresponde con el efectivo depositado en el I.C.O. y otras cuatro entidades financieras como materialización en la cuenta de reinversión que serán movilizadas solo en fechas de pago. La cuenta abierta en el I.C.O. devenga un tipo de interés referenciado a Mibor a tres meses menos 0,25 puntos porcentuales. El resto de cuentas abiertas en las otras cuatro entidades financieras devengan un tipo de interés igual al de referencia de los Bonos (Libor tres meses). Se liquida el 22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre 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	7.541
Altas	330.011
Bajas	<u>(330.018)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>7.534</u>



0G8312268

CLASE 8.^a

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	972
Inversiones financieras temporales	<u>3</u>
	<u>975</u>

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

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	1.171.973.604 euros (195.000.000.000 pesetas)
Número de bonos	7.800 { 7.644 Bonos Serie A { 156 Bonos Serie B
Importe nominal unitario	150.253 euros (25.000.000 pesetas)
Interés variable	Bonos Serie A: EURIBOR a 3 meses + 0,16% Bonos Serie B: EURIBOR a 3 meses + 0,45%
Forma de pago	Trimestral
Fechas de pago de intereses	22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre de cada año
Fecha de inicio del devengo de intereses	29 de octubre de 1998
Fecha del primer pago de intereses	22 de diciembre de 1998



CLASE 8.^a



0G8312269

Amortización

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

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

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

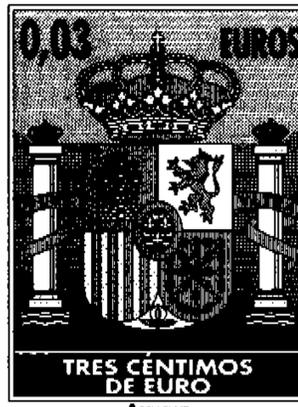
- a) la diferencia en esa Fecha de Pago entre el Saldo Nominal Pendiente de los Bonos (previo a la amortización que se realice en esa Fecha de Pago) y el Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias no Fallidas; y
- b) los Recursos Disponibles en esa Fecha de Pago, deducidos los pagos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

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

Marzo de 2011

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).



0G8312270

CLASE 8.^a

El movimiento de los bonos habido 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	691.868
Amortizaciones	<u>(136.739)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>555.129</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.

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

10. ENTIDADES DE CREDITO. PRESTAMO SUBORDINADO

En la Fecha de Desembolso, 29 de octubre de 1998, el Fondo recibió un préstamo subordinado de la entidad emisora de participaciones hipotecarias por importe total de 5.409.109 euros (900.000.000 pesetas) que tiene las siguientes características:

Importe total facilitado por:

- Banco Popular	1.941.731 euros (323.076.923 pesetas)
Banco de Sabadell	1.386.951 euros (230.769.231 pesetas)
Caja Madrid	1.386.951 euros (230.769.231 pesetas)
Ibercaja	693.476 euros (115.384.615 pesetas)
	<u>5.409.109 euros (900.000.000 pesetas)</u>



CLASE 8.^a



0G8312271

	<u>Miles de euros</u>
- Saldo al 31 de diciembre de 2002	
Grupo popular	388
Grupo Sabadell	277
Caja Madrid	278
Ibercaja	139
	<hr/>
	1.082
	<hr/> <hr/>
Tipo de interés anual:	Variable, e igual al que devenguen los bonos para el mismo período
Vencimiento final:	22.04.2004
Finalidad:	<ol style="list-style-type: none">1. Al pago de las comisiones de aseguramiento.2. A cubrir parte del desfase correspondiente a la Primera Fecha de pago del Fondo entre el devengo y cobro de los intereses de las Participaciones Hipotecarias.
Amortización:	20 cuotas trimestrales desde el 22 de marzo de 1999 coincidiendo con las Fechas de Pago del Fondo.
Cláusula de Subordinación:	<p>La totalidad de las cantidades que deban abonarse al emisor, tanto en concepto de intereses devengados, como en concepto de amortización de principal, tendrá carácter de subordinado respecto a los demás pagos a efectuar por el Fondo y en consecuencia solo le serán abonados en el supuesto que:</p> <ul style="list-style-type: none">- los recursos disponibles del Fondo en cada fecha de pago, sean suficientes para atender las obligaciones del Fondo enumeradas en la nota 1.c) apartados 1 a 7 para los intereses y 1 a 9 para el Principal.

A 31 de diciembre de 2002 se han devengado costes financieros de estos préstamos subordinados por importe de 1 miles de euros que se registran en el epígrafe Acreedores a corto plazo (ver nota 11).



CLASE 8.^a



0G8312272

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)	1
Bonos de Titulización Hipotecaria (ver nota 9)	<u>384</u>
	385
Comisiones	
Variables a administrador	2.708
De gestión	<u>6</u>
	2.714
Acreeedores por avance técnico	573
Administraciones Públicas acreedoras	<u>922</u>
	<u>4.594</u>

12. SITUACION FISCAL

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

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.ª



OG8312273

13. REMUNERACION DE AUDITORES

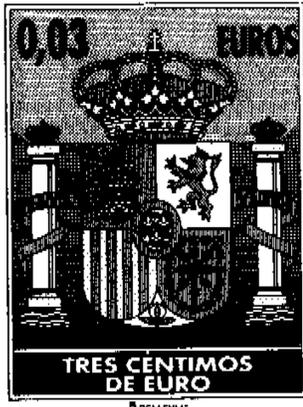
Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2002 han ascendido a 3,8 miles de euros, que son abonados por la Sociedad Gestora.

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	-	-
Participaciones Hipotecarias	-	-
Inversiones financieras temporales	-	-
Disminución de pasivo en:		
Bonos de titulización hipotecaria	136.739	145.638
Préstamos subordinados	1.082	1.190
Variación neta cuentas de periodificación y acreedores varios	502	-
	<u>138.323</u>	<u>146.828</u>
 <u>ORIGENES</u>		
Disminución del activo en:		
Gastos de constitución	324	322
Participaciones hipotecarias	137.992	143.941
Inversiones financieras temporales	7	820
Incremento del pasivo en:		
Bonos de titularización hipotecaria	-	-
Préstamos subordinados	-	-
Variación neta cuentas de periodificación y acreedores varios	-	1.745
	<u>138.323</u>	<u>146.828</u>



CLASE 8.^a



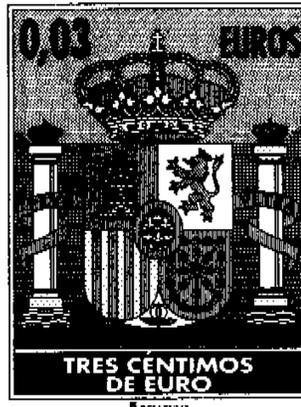
0G8312274

**TDA 5,
FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA**

**Informe de Gestión
Ejercicio 2002**



CLASE 8.ª



0G8312275

TDA 5, Fondo de Titulización Hipotecaria

Informe de Gestión

Ejercicio 2002

TDA 5, Fondo de Titulización Hipotecaria, fue constituido por Titulización de Activos SGFT el 16 de octubre de 1998. Actúa como Agente Financiero del Fondo el Instituto de Crédito Oficial (I.C.O.), con funciones de depositaria de los activos del Fondo y Agente de Pagos de sus obligaciones.

El Fondo emitió 7.800 Bonos de Titulización Hipotecaria en dos Series de Bonos: La Serie A está integrada por 7.644 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario LIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,16%. La Serie B está integrada por 156 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario LIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,45%.

El Fondo dispone de un Crédito Subordinado concedido por las Entidades Emisoras destinado a atender determinadas obligaciones del Fondo en caso de insuficiencia de Recursos Disponibles. En cada momento, el Importe Máximo del Crédito será la menor de las siguientes cantidades: (i) el 4% del Saldo Inicial de las Participaciones Hipotecarias de cada Emisor, ó (ii) el 10% del saldo nominal pendiente de las Participaciones Hipotecarias emitidas por cada Emisor.

El Fondo liquida las Participaciones Hipotecarias con las Entidades Emisoras el día 20 de cada mes y tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los días 22 de marzo, 22 junio, 22 de septiembre, y 22 de diciembre 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 22/09/2008 conforme a la Escritura de Constitución del Fondo y al Folleto de Emisión.

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



CLASE 8.^a



0G8312276

TDA 5, 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):	535.101.220,22
2. Vida residual (meses):	116
3. Tasa de amortización anticipada (anualizada):	
Último año (12 meses)	11,70%
3. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	0,45%
4. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses:	0,05%
5. Porcentaje de fallidos ¹ 0,11%	
6. Nivel de Impagado ² :	0,20%

II. BONOS

1. Saldo vivo de Bonos por Serie (euros):	
a) Serie A	531.689.733,12
b) Serie B23.	439.472,68
2. Saldo vivo unitario por Serie (euros):	
a) Serie A	69.556,48
b) Serie B	150.253,03
3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:	
a) Serie A	46,29%
b) Serie B	100,00%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):	0

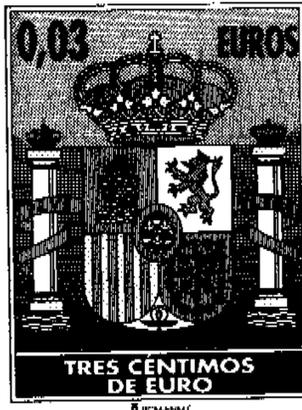
Tipo Bonos por Serie (a 31 de diciembre de 2002):

a) Serie A	3,0974%
b) Serie B	3,3874%

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



0G8312279

CLASE 8.^a

MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

~~D. Francisco Javier Soriano Arasa~~
Presidente

Caja de Ahorros del Mediterráneo
D. Eleuterio Jover Irlés

D. Francisco Javier Saiz Alonso

D. Gumerindo 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 5 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 26 hojas de papel timbrado encuadernadas y numeradas correlativamente del 0G8312253 al 0G8312277, ambos inclusive, y la presente 0G8312279 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