

INFORME DE AUDITORÍA

* * * *

**TDA 15-MIXTO,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2003**



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

**A Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización,
Sociedad Gestora de TDA 15-MIXTO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

Hemos auditado las cuentas anuales de TDA 15-MIXTO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2003 y 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 2003, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2003. Con fecha 25 de abril de 2003 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2002 en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2003 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TDA 15-MIXTO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS al 31 de diciembre de 2003 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 2003 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación de TDA 15-MIXTO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2003. 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.

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2004 N° 01SD-000256/112

COPIA GRATUITA

.....
Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.
.....

29 de abril de 2004

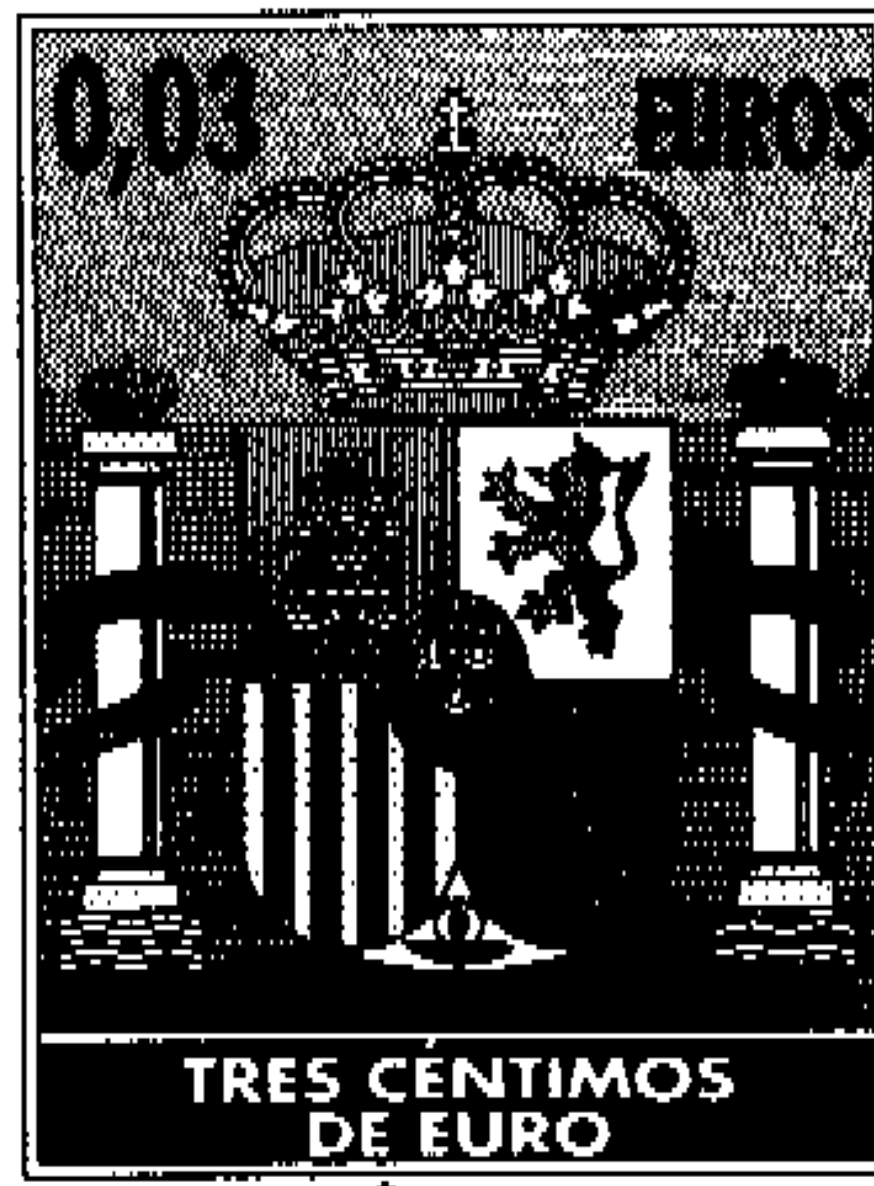
ERNST & YOUNG

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

José Luis Perelli Alonso



CLASE 8.^a



0H3059309

**TDA 15-MIXTO,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**



CLASE 8.ª



0H3059310

**TDA 15-MIXTO,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

Ejercicio 2003

ÍNDICE

	<u>Páginas</u>
1. CUENTAS ANUALES	
1.1. Balances de situación	1
1.2. Cuentas de pérdidas y ganancias	2
1.3. Memoria	3 - 29
2. INFORME DE GESTIÓN	30 - 35
3. FORMULACIÓN	36



CLASE 8.^a



0H3059311

1. CUENTAS ANUALES



CLASE 8.ª



0H3059312

1.1. BALANCES DE SITUACIÓN



CLASE 8.^a



0H3059313

TDA 15-MIXTO, Fondo de Titulización de Activos

Balances de Situación al 31 de diciembre

	Miles de euros	
	2003	2002
ACTIVO		
INMOVILIZADO		
Gastos de constitución	411	507
Inmovilizaciones financieras		
Participaciones Hipotecarias	<u>383.707</u>	<u>442.168</u>
Subtotal inmovilizado	<u>384.118</u>	<u>442.675</u>
ACTIVO CIRCULANTE		
Inversiones financieras temporales	13.989	13.241
Deudores por Participaciones Hipotecarias	8.464	7.402
Cuentas de periodificación	<u>606</u>	<u>895</u>
Subtotal activo circulante	<u>23.059</u>	<u>21.538</u>
TOTAL ACTIVO	<u>407.177</u>	<u>464.213</u>
PASIVO		
ACREEDORES A LARGO PLAZO		
Bonos de Titulización	394.667	450.900
Entidades de crédito	<u>9.966</u>	<u>10.069</u>
Subtotal acreedores a largo plazo	<u>404.633</u>	<u>460.969</u>
ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Cuentas de periodificación y acreedores por prestación de servicios	<u>2.544</u>	<u>3.244</u>
TOTAL PASIVO	<u>407.177</u>	<u>464.213</u>



CLASE 8.^a

RENTAS



0H3059314

1.2. CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

TDA 15-MIXTO, Fondo de Titulización de Activos

Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes al ejercicio comprendido entre el 4 de noviembre de 2002 y el 31 de diciembre de 2002 y al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2003



CLASE 8.ª



0H3059315

DEBE	Miles de euros		HABER	Miles de euros	
	2003	2002		2003	2002
GASTOS FINANCIEROS					
Gastos financieros y gastos asimilados					
Por otras deudas					
Intereses de Bonos	11.950	2.311	Ingresos de Participaciones Hipotecarias	17.658	3.055
Intereses Préstamos	357	63	Ingresos Cuenta de Reinversión	463	46
	12.307	2.374		18.121	3.101
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	5.814	727	RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-	-
OTROS GASTOS					
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado					
Amortización de gastos de establecimiento	96	10			
Otros gastos de explotación					
Servicios de profesionales independientes	279	44			
Remuneración Variable Préstamo Participativo	5.439	673			
	5.718	717			
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	-	-	PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	5.814	727
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	-	-	PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-			
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	-	-	RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)	-	-



CLASE 8.^ª

RECORREDO

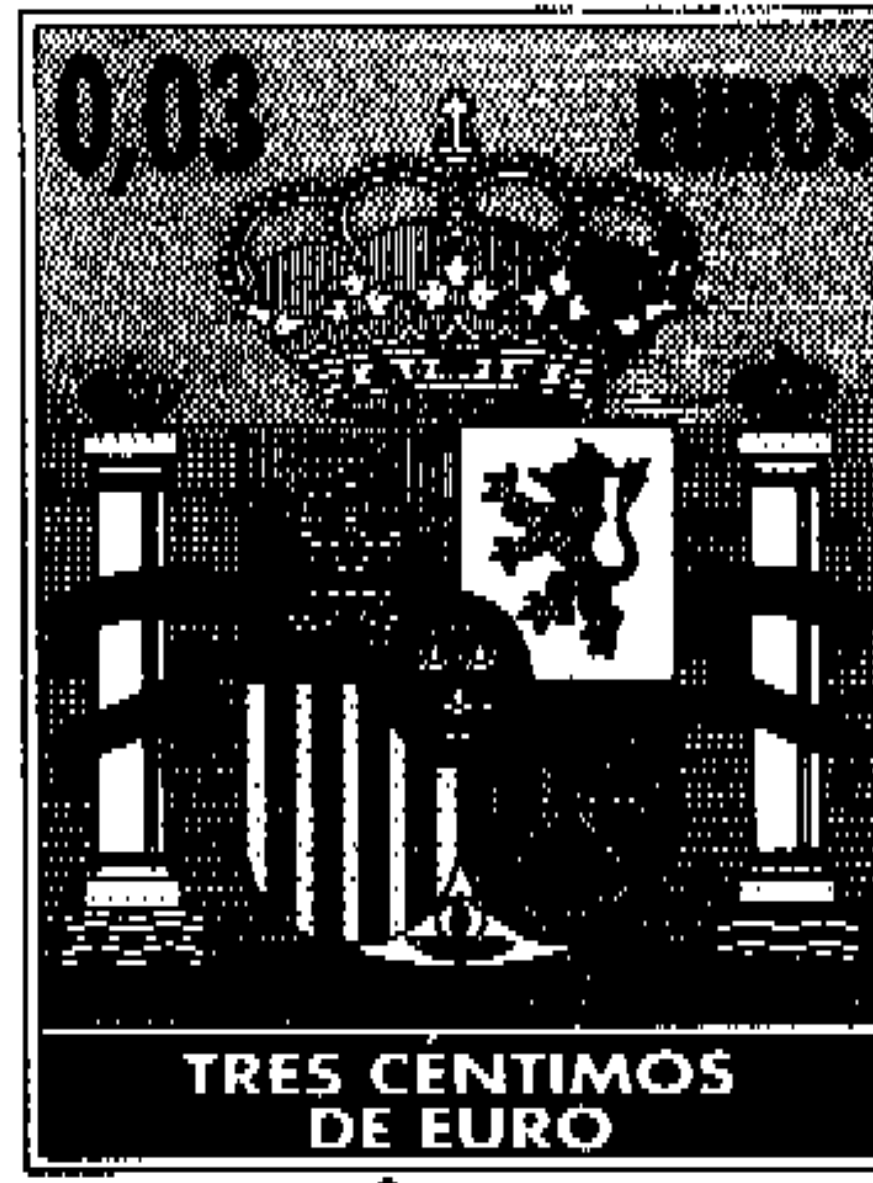


0H3059316

1.3. MEMORIA



CLASE 8.ª



0H3059317

TDA 15-MIXTO, Fondo de Titulización de Activos

Memoria correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2003

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

TDA 15-MIXTO, Fondo de Titulización de Activos (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 4 de noviembre de 2002, agrupando un importe total de Participaciones Hipotecarias de 450.890.257,49 euros. La fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los derechos de sus activos y pasivos fue el 7 de noviembre de 2002.

Con fecha 31 de octubre de 2002 la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó y registró la constitución del Fondo, su folleto de emisión, así como la emisión de Bonos de Titulización por 450.900.000 euros (Nota 9).

El activo de TDA 15-MIXTO está integrado por Participaciones Hipotecarias emitidas por Banco Guipuzcoano, Caja Cantabria, Caja de Ingenieros y Caixa Terrassa sobre Préstamos concedidos para la adquisición, o construcción o rehabilitación de una vivienda situada en territorio español, con garantía hipotecaria sobre un inmueble valorado por una Sociedad de Tasación inscrita en el Registro Especial del Banco de España.

Entre los Préstamos Hipotecarios participados, se encuentran Préstamos en los que el Saldo Nominal Pendiente no excede, a la fecha de emisión de las Participaciones Hipotecarias, del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario (en adelante, "Préstamos Hipotecarios 1"). El saldo inicial de los Préstamos Hipotecarios 1 representan un importe total de 238.399.898,67 euros (en adelante "Participaciones Hipotecarias 1").



0H3059318

CLASE 8.ª

El resto de los Préstamos Hipotecarios participados son Préstamos en los que el Saldo Nominal Pendiente excede, a la fecha de emisión de las Participaciones Hipotecarias, del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario (en adelante, "Préstamos Hipotecarios 2"). El Saldo Nominal Pendiente de los mencionados Préstamos Hipotecarios 2 en ningún caso excede del 100% del valor de tasación de las fincas hipotecadas. El Saldo Inicial de los Préstamos Hipotecarios 2 representan un importe total de 212.490.358,82 euros (en adelante "Participaciones Hipotecarias 2").

El Fondo de Titulización de Activos, TDA 15-MIXTO, constituye un patrimonio separado y cerrado carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por las Participaciones Hipotecarias que agrupe y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización emitidos en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del fondo sea nulo.

El único objeto del Fondo es la transformación de los conjuntos de Participaciones de Préstamos Hipotecarios que adquiera de entidades de crédito, en valores de renta fija homogéneos, estandarizados y consecuentemente, susceptibles de negociación en mercados organizados de valores.

b) Duración del Fondo

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente las Participaciones Hipotecarias que agrupen. Así mismo de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en el Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo y recogidos en la escritura de constitución el Fondo, puede liquidarse anticipadamente cuando el importe de las Participaciones Hipotecarias pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del inicial, siempre y cuando la venta de las Participaciones Hipotecarias pendientes de amortizar, junto con el saldo que exista en la Cuenta de Tesorería, permita una total cancelación de las obligaciones pendientes de pago con cargo al Fondo, y que se hayan obtenido las autorizaciones necesarias para ello de las autoridades competentes.

Bajo una hipótesis de amortizaciones anticipadas del 10%, el fondo se extinguirá en diciembre de 2016.

c) Recursos Disponibles del Fondo

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



0H3059319

CLASE 8.ª

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

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

d) **Insolvencia del Fondo**

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

1. **Gastos e Impuestos**

Gastos que sean a cargo del Fondo, en concreto, los extraordinarios que se originen como consecuencia de la defensa de los intereses del Fondo y de los titulares de los Bonos A1 y B1, 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.**

4. **Pago de Intereses de los Bonos B1.**

5. **Amortización de Principal de los Bonos A1.**

6. **Dotación del Fondo de Reserva 1.**

7. **Amortización de Principal de los Bonos B1.**

8. **Intereses devengados por el Préstamo para Gastos Iniciales 1.**

9. **Intereses devengados por el Préstamo Subordinado 1.**



0H3059320

CLASE 8.^a

10. Remuneración Fija del Préstamo Participativo 1.
11. Amortización del Principal del Préstamo para Gastos Iniciales 1.
12. Amortización del Principal del Préstamo Subordinado 1.
13. Amortización del Préstamo Participativo 1.
14. Remuneración Variable del Préstamo Participativo 1.

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

1. Gastos e Impuestos

Gastos que sean a cargo del Fondo, en concreto, los extraordinarios que se originen como consecuencia de la defensa de los intereses del Fondo y de los titulares de los Bonos A2 y B2, 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 de la Serie A2.
4. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie B2.
5. Amortización de los Bonos de la Serie A2.
6. Dotación del Fondo de Reserva 2.
7. Amortización de los Bonos B2.
8. Intereses devengados por el Préstamo para Gastos Iniciales 2.
9. Intereses devengados por el Préstamo Subordinado 2.
10. Remuneración Fija del Préstamo Participativo 2.
11. Amortización del Principal del Préstamo para Gastos Iniciales 2.
12. Amortización del Principal del Préstamo Subordinado 2.
13. Amortización del Préstamo Participativo 2.
14. Remuneración Variable del Préstamo Participativo 2.



CLASE 8.ª



0H3059321

Otras Reglas

- a) En el supuesto de que los Recursos Disponibles 1 y los Recursos Disponibles 2 no fueran suficientes para abonar alguno de los importes mencionados en los apartados anteriores, se aplicarán las siguientes reglas:
1. Los Recursos Disponibles del Fondo, tanto 1 como 2, se aplicarán a los distintos conceptos mencionados en el apartado anterior, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago.
 2. Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente Fecha de Pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto del que se trate.
 3. Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas Fechas de Pago no devengarán intereses adicionales.
- b) La prelación entre los pagos a realizar en concepto de principal de los Préstamos para Gastos Iniciales 1 y 2, Préstamos Subordinados 1 y 2 y Remuneración Variable de los Préstamos Participativos 1 y 2, tendrá carácter individual para cada Emisor, procediéndose a dichos pagos según lo que resulte de las cuentas individualizadas de cada uno de ellos, según lo previsto en el Contrato de Gestión Interna Individualizada

e) **Gestión del Fondo**

De acuerdo con el Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de los Fondos de Titulización, la gestión del Fondo esta encomendada de forma exclusiva a Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, quienes a su vez tienen en este cometido su objeto social exclusivo.

Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización es la gestora del Fondo, actividad por la que recibe una comisión trimestral igual a, como máximo, una cuarta parte del 0,075% del Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.



CLASE 8.ª



0H3059322

f) **Normativa legal**

TDA 15-MIXTO, Fondo de Titulización de Activos, se constituye al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998 de 14 de julio. El Fondo está regulado conforme a:

- (i) La Escritura de Constitución del Fondo.
- (ii) El Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen.
- (iii) La Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación.
- (iv) Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en lo referente a su supervisión, inspección y sanción.
- (v) Demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

g) **Régimen de tributación**

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN

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 ha modificado la estructura y la definición de las cuentas contables de los mismos, así como el modelo del estado de origen y aplicación de fondos al objeto de mostrar la imagen fiel del Fondo en base a su operativa.



CLASE 8.ª



0H3059323

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 instrumentos con calendarios inciertos de amortización, no se expresan los importes de cada uno de ellos que vencen en el ejercicio 2004, 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 anual terminado el 31 de diciembre de 2003 se emiten al objeto de cumplir las obligaciones de publicidad y verificación de la información contable contenida en la escritura de constitución del Fondo.

b) Comparación de la información

Ha de tenerse en cuenta que el Fondo se constituyó el 4 de noviembre de 2002 y por ello las cifras de dicho ejercicio sólo contemplan el periodo comprendido entre el 4 de noviembre de 2002 y el 31 de diciembre de 2002.

3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN 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.



0H3059324

CLASE 8.ª

b) Gastos de constitución y de emisión de Bonos de Titulización

Se corresponden con los gastos incurridos en la constitución del Fondo, registrándose por el importe real incurrido.

Se amortizan linealmente de acuerdo con la legislación en vigor en cinco períodos anuales, a razón de 4 cuotas trimestrales por periodo anual.

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 por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la Circular 4/91 del Banco de España.

d) Cuentas de periodificación de activo

Se corresponden con la periodificación de las inversiones financieras temporales y de las Participaciones Hipotecarias.



0H3059325

CLASE 8.ª

e) **Acreeedores a largo plazo**

Bonos de Titulización

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

Entidades de crédito

Se corresponde con el importe de la financiación dispuesta al cierre del ejercicio.

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 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 que surjan de acuerdo con los criterios fiscales.



0H3059326

CLASE 8.ª

4. CONTRATO DE SERVICIOS FINANCIEROS

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

- Agente financiero y garante de disponibilidad de fondos en cada Fecha de Pago.
- Agente de pagos de los intereses y amortizaciones de los Bonos de Titulización.
- El I.C.O. se compromete a no ejercer ninguna clase de acción en demanda de responsabilidad contra el Fondo.
- El contrato tiene vencimiento en la fecha en que se proceda a la liquidación del Fondo, no obstante, cabe la denuncia previa con una antelación mínima de dos meses.
- El Agente de Pagos recibirá una remuneración igual a 1.562,63 euros trimestrales, pagaderas en cada Fecha de Pago, más el 0,003% del Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias en cada Fecha de Pago.

5. GASTOS DE CONSTITUCIÓN Y DE EMISIÓN DE BONOS DE TITULIZACIÓN

El movimiento habido desde el 31 de diciembre de 2002 hasta el 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	507
Amortizaciones	<u>(96)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2003	<u>411</u>



0H3059327

CLASE 8.ª

El saldo de este epígrafe corresponde principalmente a las comisiones de Entidades Aseguradoras de Bonos, que es igual a las siguientes cantidades:

- 0,10% del Importe total Asegurado de los Bonos A1.
- 0,20% del Importe total Asegurado de los Bonos B1.
- 0,10% del Importe total Asegurado de los Bonos A2.
- 0,20% del Importe total Asegurado de los Bonos B2.

El resto de los gastos de constitución corresponde a la comisión de Dirección recibida por el Director de la Emisión (Sociedad Española de Banca de Negocios Probanca, S.A.) y que ha sido igual a 45.090 euros equivalentes al 0,01% del importe total de los Bonos.

6. PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

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

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	442.168
Amortizaciones	<u>(58.461)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2003	<u>383.707</u>

Las Participaciones vencidas y pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2003 ascienden a 7.016 miles de euros y se presentan en el epígrafe de "Deudores por Participaciones Hipotecarias" junto con los intereses vencidos y pendientes de cobro, haciendo un total importe de 8.464 miles de euros.



CLASE 8.ª



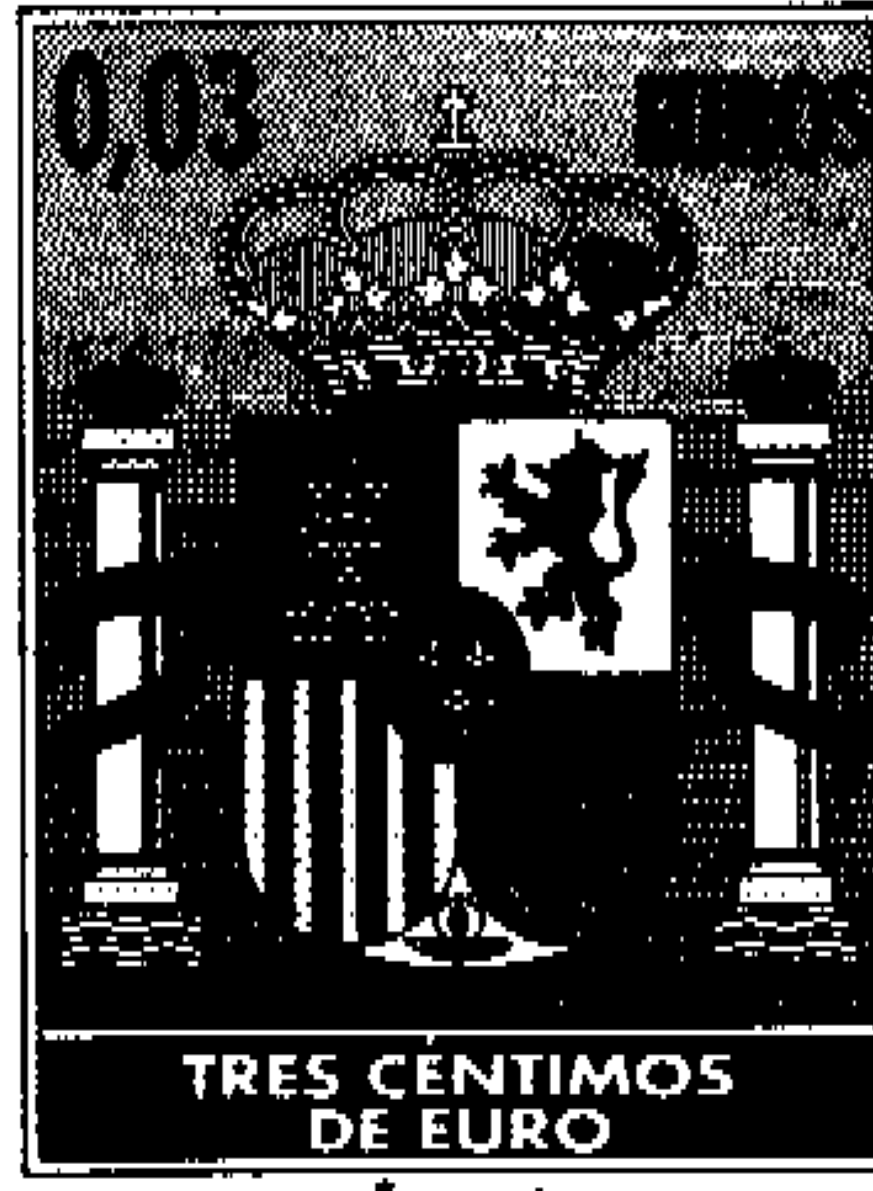
0H3059328

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.
- Cada Cedente se compromete a sustituir, cada doce meses, el Título Múltiple emitido por él mismo, representativo de las Participaciones Hipotecarias, por uno nuevo que recoja las nuevas características de las mismas como consecuencia de las modificaciones habidas en los tipos de interés y en los principales de los Préstamos Hipotecarios.
- 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 de la cartera de Préstamos participados al 31 de diciembre de 2003 es del 3,660% para los Préstamos participados pertenecientes a las Participaciones Hipotecarias 1 y del 3,870% para los Préstamos participados pertenecientes a las Participaciones Hipotecarias 2.
- Los Préstamos Hipotecarios participados son todos a tipo de interés variable, con períodos de revisión de 1 año. Algunos Préstamos tienen un período inicial a tipo fijo.
- Se emiten por el plazo restante de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios participados y dan derecho al titular de la Participación a percibir la totalidad de los pagos que, en concepto de principal, incluyendo amortizaciones anticipadas, reciba la entidad Emisora por los Préstamos Hipotecarios participados, así como la totalidad de los intereses que reciba la entidad Emisora por dichos Préstamos.
- El cobro del Emisor de las Participaciones Hipotecarias en concepto de principal o intereses se realizará el 20 de cada mes, esto es, en cada Fecha de Cobro. De acuerdo con la escritura de constitución todos los cobros y pagos se realizarán mediante una cuenta abierta a nombre del Fondo en el I.C.O. denominada "Cuenta de Tesorería".
- 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.

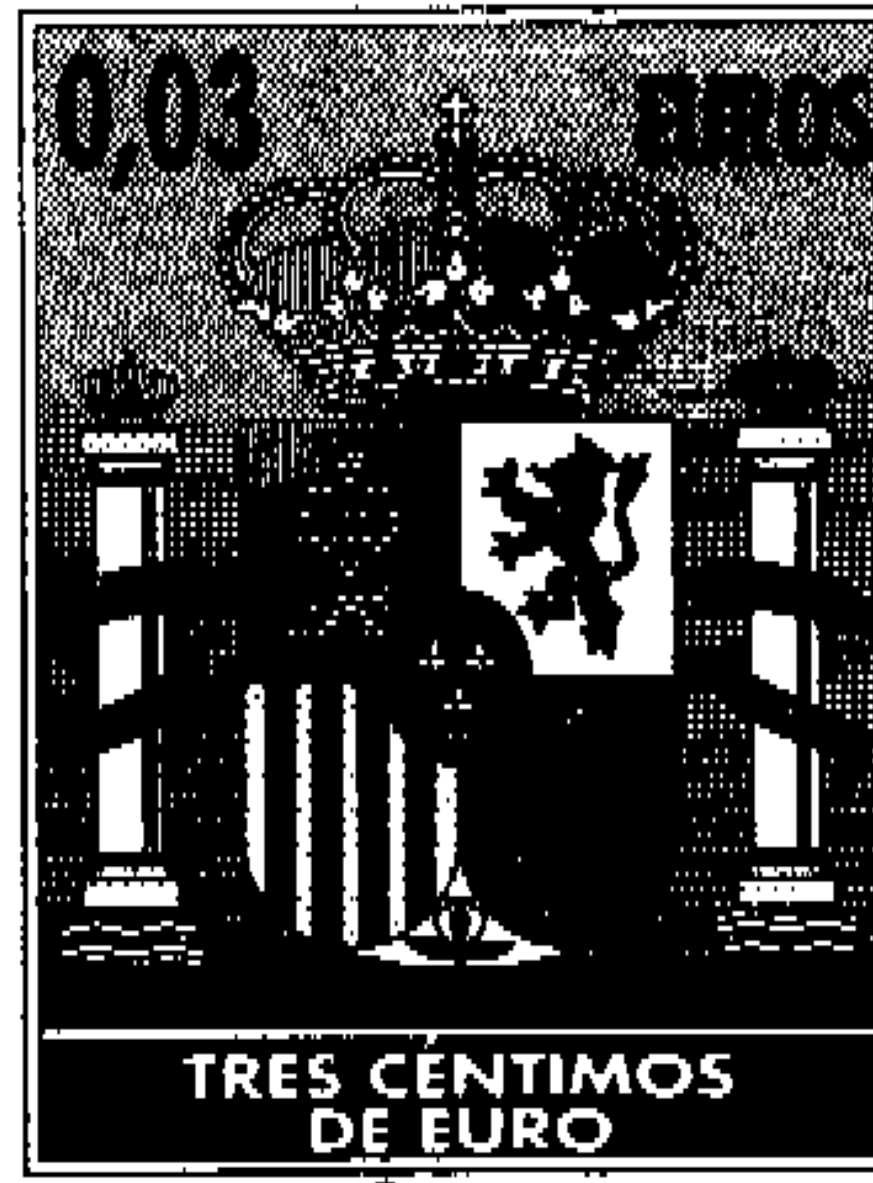


CLASE 8.ª



0H3059329

- 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.
- Entre los Préstamos Hipotecarios participados, se encuentran Préstamos en los que el Saldo Nominal Pendiente no excede, a la fecha de la emisión de las Participaciones Hipotecarias, del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario. El resto de Préstamos Hipotecarios participados son Préstamos en los que el Saldo Nominal Pendiente excede, a la fecha de emisión de las Participaciones Hipotecarias del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario.
- Las características mínimas que deben cumplir los Préstamos Hipotecarios participados que se recogen en la escritura de constitución del Fondo han sido verificadas mediante la aplicación de procedimientos estadísticos por los auditores designados por la Sociedad Gestora, habiendo emitido éstos un informe al concluir dicha verificación. Los defectos o desviaciones que se pusieron de manifiesto en dicho informe fueron subsanados posteriormente por cada Emisor de Participaciones Hipotecarias. Las características comentadas son las siguientes:
 - Los Préstamos han de estar garantizados por hipotecas inmobiliarias.
 - Con rango de primera hipoteca sobre la totalidad de la finca o segunda siempre que el hipotecante sea la misma Entidad y se cumpla que la suma de los saldos vivos no exceda del 100% del valor de tasación de las fincas hipotecadas
 - Del 47,10% de la "Cartera previa", el saldo de cada uno de los Préstamos facilitados por las Entidades se encuentra entre el 80% y el 100% del valor de tasación de los bienes hipotecados
 - Del 52,90% de la "Cartera previa", el saldo de cada uno de los Préstamos facilitados por las Entidades no excede del 80% del valor de tasación de los bienes hipotecados.
 - El valor de tasación de la propiedad hipotecada que figura en la "Cartera previa" de las Entidades coincide con el que aparece en el certificado de tasación emitido por la Entidad que efectuó la tasación.



0H3059330

CLASE 8.ª

- Los bienes hipotecados han sido tasados por sociedades inscritas en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 685/1982 de 17 de marzo, modificado por el Real Decreto 1289/1991 de 2 de agosto.
- Los bienes hipotecados han de estar asegurados contra daños por el valor a efectos de seguro fijado por la tasación del inmueble, o por el valor que haya resultado a efectos de seguro, o por el valor inicial del préstamo o al menos, por el saldo del préstamo.
- Las Participaciones Hipotecarias de acuerdo con la escritura de constitución del Fondo comenzaron a devengar intereses desde la fecha de desembolso que se produjo el 7 de noviembre de 2002.
- En caso de liquidación anticipada del Fondo, el Emisor tendrá derecho de tanteo para recuperar las Participaciones Hipotecarias emitidas, correspondientes a Préstamos Hipotecarios no amortizados, en el momento de la liquidación, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora.

Este derecho de tanteo no implica un pacto o declaración de recompra de las Participaciones Hipotecarias.
- La Agencia de Calificación ha sido Moody's Investors Service España, S.A.
- Nivel de calificación de **Aaa** para los Bonos A1 y A2 y de **A2** para los Bonos B1 y B2.

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



CLASE 8.ª



0H3059331

Durante 2004, de acuerdo con los planes de amortización de cada Préstamo Hipotecario participado y bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas, vencerán Participaciones Hipotecarias 1 por importe de 7.801 miles de euros y Participaciones Hipotecarias 2 por importe de 4.767 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2003 se han devengado intereses de las Participaciones Hipotecarias por importe de 599 miles de euros (Nota 8) que, como están pendientes de cobro, se registran en el epígrafe de "Cuentas de Periodificación" del activo del balance de situación a dicha fecha.

7. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

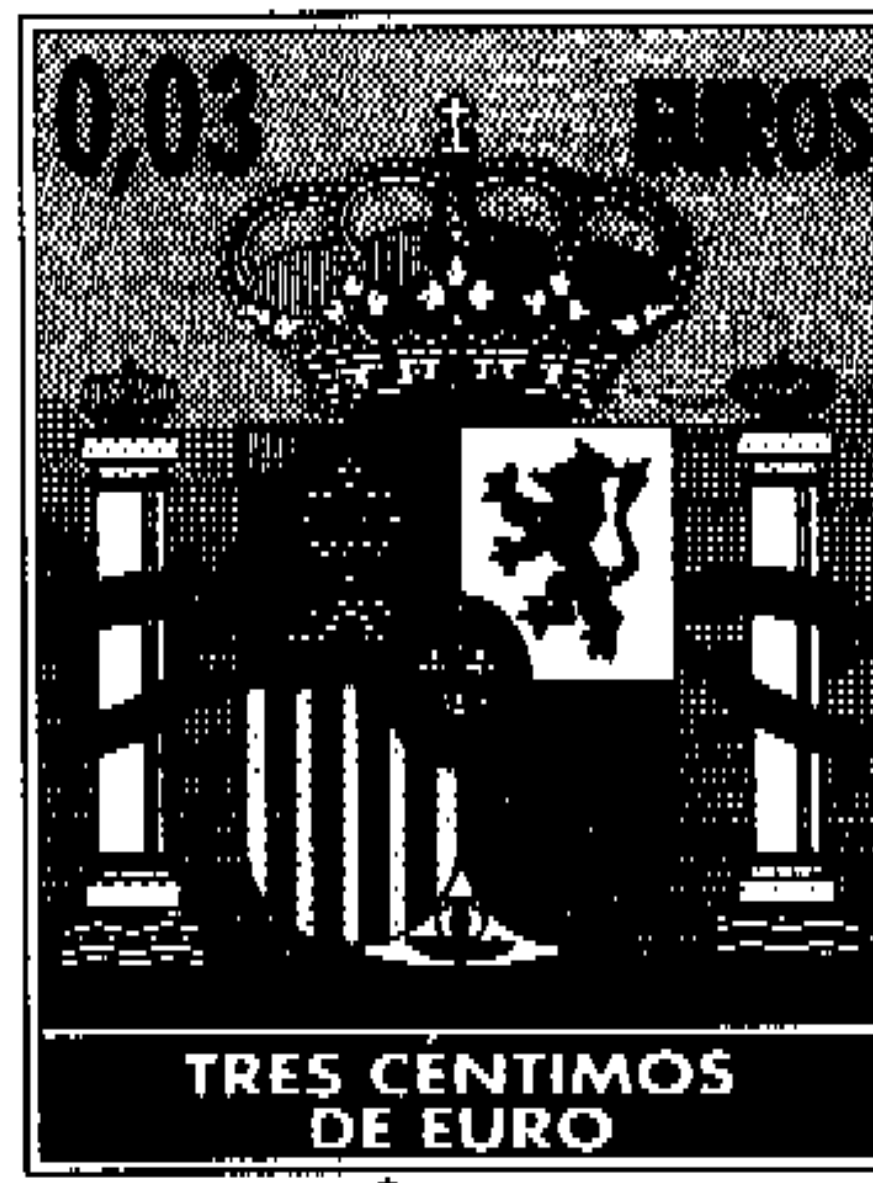
El saldo que figura en el balance de situación al 31 de diciembre de 2003 se corresponde con el efectivo depositado en el ICO como materialización de una Cuenta de Reinversión, que será movilizada sólo en cada Fecha de Pago. Devenga un tipo de interés de referenciado al Euribor tres meses. Se liquida el 22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre.

El movimiento de este epígrafe desde el 31 de diciembre de 2002 hasta el 31 de diciembre de 2003 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	13.241
Altas	77.948
Bajas	<u>(77.200)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2003	<u>13.989</u>



CLASE 8.ª



0H3059332

8. CUENTAS DE PERIODIFICACIÓN ACTIVAS

La composición de este epígrafe de cuentas de periodificación activas al 31 de diciembre de 2003 es la siguiente:

	<u>Miles euros</u>
Cuentas de periodificación de:	
Participaciones Hipotecarias	599
Inversiones financieras temporales	<u>7</u>
	<u>606</u>

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

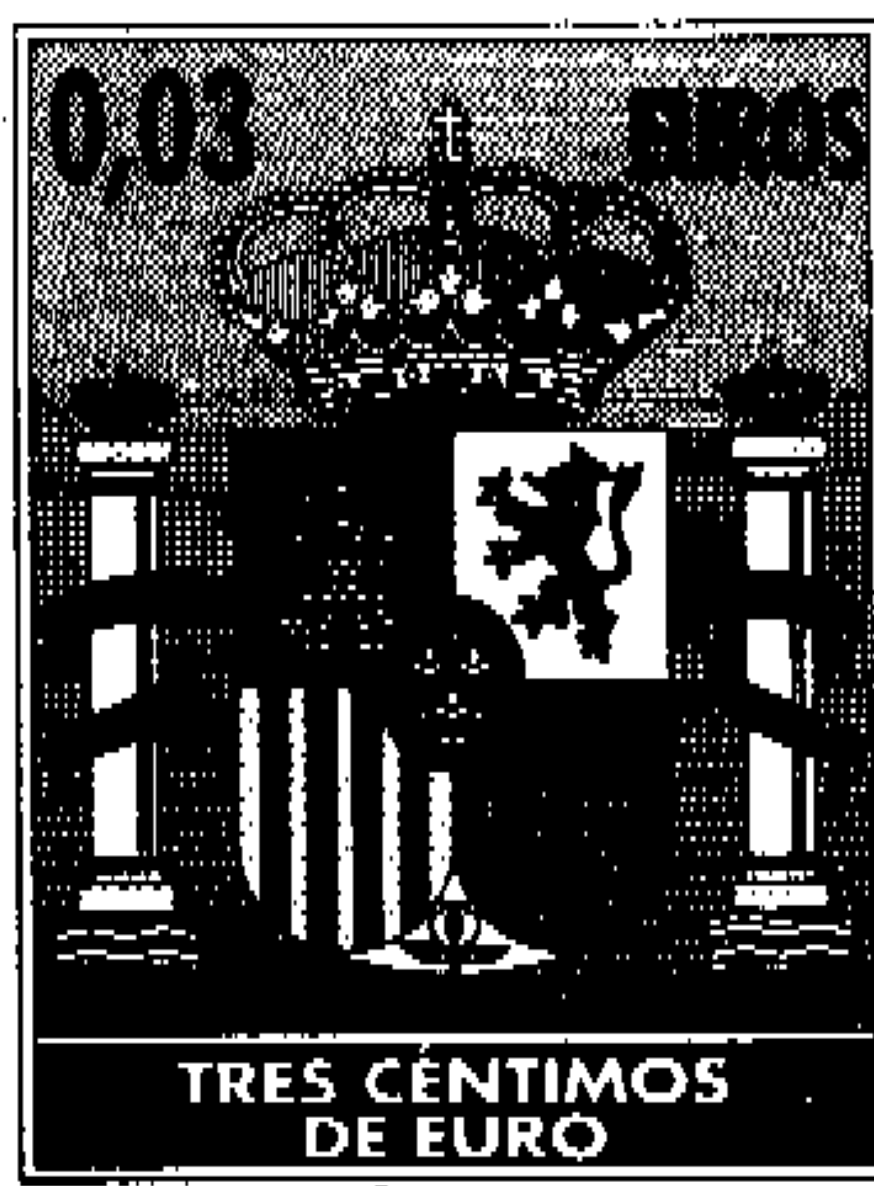
9. BONOS DE TITULIZACIÓN

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 dos series de Bonos de Titulización, constituidas cada una de ellas por dos clases de Bonos, con las siguientes características:

Importe nominal	450.900.000 euros
Número de Bonos	4.509: 2.289 Bonos Serie A1 95 Bonos Serie B1 2.008 Bonos Serie A2 117 Bonos Serie B2
Importe nominal unitario	100.000 euros
Interés variable	Bonos Serie A1: Euribor 3 meses + 0,23% Bonos Serie B1: Euribor 3 meses + 0,65% Bonos Serie A2: Euribor 3 meses + 0,25% Bonos Serie B2: Euribor 3 meses + 0,65%
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	7 de noviembre de 2002.
Fecha del primer pago de intereses	24 de marzo de 2003.



CLASE 8.ª



0H3059333

Amortización

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

a) La diferencia positiva en esa Fecha de Pago entre el Saldo Nominal Pendiente de los Bonos de la Clase 1 (previo a la amortización que se realice en esa Fecha de Pago) y el Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias 1 no fallidas correspondiente al último día del mes anterior al de la Fecha de Pago (estimado conforme al cuadro de amortización de la cartera de Participaciones Hipotecarias), sin tener en cuenta el importe correspondiente a las amortizaciones anticipadas del mes natural anterior al de la Fecha de Pago; y

b) Los Recursos Disponibles 1 en esa Fecha de Pago, deducidos los siguientes importes:

- Gastos e impuestos.
- Comisión de gestión a la Sociedad Gestora.
- Pago de intereses de los Bonos A1.
- Pago de intereses de los Bonos B1.

La amortización de los Bonos B1 comenzará únicamente cuando están íntegramente amortizados los Bonos A1.



CLASE 8.ª



0H3059334

La amortización de los Bonos A2 y B2 se realizará a prorrata entre los Bonos de la Serie que corresponda amortizar (de acuerdo con lo previsto a continuación), mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada Fecha de Pago por un importe igual a la menor de las siguientes cantidades:

a) La diferencia positiva en esa Fecha de Pago entre el Saldo Nominal Pendiente de los Bonos de la Clase 2 (previo a la amortización que se realice en esa Fecha de Pago) y el Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias 2 no fallidas correspondiente al último día del mes anterior al de la Fecha de Pago (estimado conforme al cuadro de amortización de la cartera de Participaciones Hipotecarias), sin tener en cuenta el importe correspondiente a las amortizaciones anticipadas del mes natural anterior al de la Fecha de Pago; y

b) Los Recursos Disponibles 2 en esa Fecha de Pago, deducidos los siguientes importes:

- Gastos e impuestos.
- Comisión de gestión a la Sociedad Gestora.
- Pago de intereses de los Bonos A2.
- Pago de intereses de los Bonos B2.

La amortización de los Bonos B2 comenzará únicamente cuando están íntegramente amortizados los Bonos A2.

Vencimiento

Los Bonos se considerarán vencidos en la fecha en que estén totalmente amortizados o en la Fecha de Liquidación del Fondo.



0H3059335

CLASE 8.ª**PRESTAMOS**

El movimiento habido en el epígrafe de “Bonos de Titulización” desde el 31 de diciembre de 2002 hasta el 31 de diciembre de 2003 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	450.900
Amortizaciones	<u>(56.233)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2003	<u>394.667</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 AIAF (Asociación de Intermediarios de Activos Financieros).

Al 31 de diciembre de 2003 se han devengado costes financieros de Bonos de Titulización por importe de 237 miles de euros que, como se encuentran pendientes de pago, se registran en el capítulo de “Acreedores a corto plazo” (Nota 11).

10. ENTIDADES DE CRÉDITO

Los Préstamos concedidos al Fondo por los Emisores tienen las siguientes características:

PRÉSTAMO SUBORDINADO 1

Importe total facilitado por:

	<u>Euros</u>
Banco Guipuzcoano	535.708
Caja Cantabria	295.953
Caja de Ingenieros	<u>223.339</u>
Saldo Inicial	<u>1.055.000</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2003	No dispuesto.



CLASE 8.^a



0H3059336

Desembolso

La entrega del importe del Préstamo Subordinado 1 se realizará el Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago (24 de marzo de 2003), mediante su ingreso en la cuenta abierta a nombre del Fondo en el Agente Financiero.

Tipo de interés anual:

Variable, e igual al Euribor 3 meses más un margen del 0,75%.

Vencimiento final:

Fecha de liquidación del Fondo.

Finalidad:

A cubrir el desfase correspondiente a la primera Fecha de Pago del Fondo entre el devengo y cobro de los intereses de las Participaciones Hipotecarias 1.

Amortización:

Se realizará en cada Fecha de Pago reduciendo el principal nominal pendiente en función de las necesidades de recursos para cubrir el desfase entre el devengo y el cobro de intereses de las Participaciones Hipotecarias 1.

PRÉSTAMO SUBORDINADO 2

Importe total facilitado por:

	<u>Euros</u>
Banco Guipuzcoano	146.670
Caja Cantabria	223.199
Caja de Ingenieros	237.910
Caixa Terrassa	<u>412.221</u>
Saldo inicial	<u>1.020.000</u>

Saldo al 31 de diciembre de 2003

No dispuesto.

Desembolso

La entrega del importe del Préstamo Subordinado 2 se realizará el Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago (24 de marzo de 2003), mediante su ingreso en la cuenta abierta a nombre del Fondo en el Agente Financiero.

Tipo de interés anual:

Variable, e igual al Euribor 3 meses más un margen del 0,75%.

Vencimiento final:

Fecha de liquidación del Fondo.



CLASE 8.ª



0H3059337

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

Amortización: Se realizará en cada Fecha de Pago reduciendo el principal nominal pendiente en función de las necesidades de recursos para cubrir el desfase entre el devengo y el cobro de intereses de las Participaciones Hipotecarias 2.

PRÉSTAMO PARA GASTOS INICIALES 1

Importe total facilitado por:

	<u>Euros</u>
Banco Guipuzcoano	144.150
Caja Cantabria	76.510
Caja de Ingenieros	<u>51.080</u>
Saldo inicial	<u>271.740</u>

Saldo al 31 de diciembre de 2003 218 miles de euros.

Tipo de interés anual: Variable, e igual al Euribor 3 meses más un margen del 0,75%.

Finalidad: Pago de los Gastos Iniciales correspondientes a los Bonos de la Clase 1 del Fondo.

Amortización: Se realizará en 20 cuotas consecutivas e iguales, la primera de las cuales tendrá lugar en la primera Fecha de Pago (24 de marzo de 2003).



0H3059338

CLASE 8.^a**PRÉSTAMO PARA GASTOS INICIALES 2**

Importe total facilitado por:

	<u>Euros</u>
Banco Guipuzcoano	37.000
Caja Cantabria	57.910
Caja de Ingenieros	53.210
Caixa Terrassa	<u>97.330</u>
Saldo inicial	<u>245.450</u>

Saldo al 31 de diciembre de 2003

196 miles de euros.

Tipo de interés anual:

Variable, e igual al Euribor 3 meses más un margen del 0,75%.

Finalidad:

Pago de los Gastos Iniciales correspondientes a los Bonos de la Clase 2 del Fondo.

Amortización:

Se realizará en 20 cuotas consecutivas e iguales, la primera de las cuales tendrá lugar en la primera Fecha de Pago (24 de marzo de 2003).

PRÉSTAMO PARTICIPATIVO 1

Importe total facilitado por:

	<u>Euros</u>
Banco Guipuzcoano	1.945.344
Caja Cantabria	1.068.032
Caja de Ingenieros	<u>801.024</u>
Saldo inicial	<u>3.814.400</u>

Saldo al 31 de diciembre de 2003

3.814 miles de euros.

Finalidad:

Dotación inicial del Fondo de Reserva 1.

Amortización:

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



CLASE 8.^a



0H3059339

Remuneración:

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

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

PRÉSTAMO PARTICIPATIVO 2

Importe total facilitado por:

	<u>Euros</u>
Banco Guipuzcoano	745.875
Caja Cantabria	1.147.500
Caja de Ingenieros	1.262.250
Caixa Terrassa	<u>2.581.875</u>
Saldo inicial	<u>5.737.500</u>

Saldo al 31 de diciembre de 2003 5.738 miles de euros.

Finalidad: Dotación inicial del Fondo de Reserva 2.

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



CLASE 8.^a



0H3059340

Remuneración:

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

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

Al 31 de diciembre de 2003 se han devengado costes financieros de Préstamos por importe de 8 miles de euros que se registran en el capítulo de “Acreedores a corto plazo” (Nota 11).



0H3059341

CLASE 8.ª

11. ACREEDORES A CORTO PLAZO

La composición de este capítulo del balance de situación al 31 de diciembre de 2003 es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Cuentas de periodificación	
Intereses	
Deuda Subordinada (Nota 10)	8
Bonos de Titulización (Nota 9)	<u>237</u>
	245
Comisiones	
De gestión	6
Remuneración Variable Préstamos Participativos 1 y 2	2.074
Acreeedores por avance técnico	217
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	<u>2</u>
	<u>2.544</u>

12. SITUACIÓN FISCAL

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

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

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



CLASE 8.ª



0H3059342

13. REMUNERACIÓN DE AUDITORES

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2003 han ascendido a 4,4 miles de euros, que son abonados por la Sociedad Gestora

14. ACTUACIONES EMPRESARIALES CON INCIDENCIAS EN EL MEDIO AMBIENTE

Dada la actividad a la que se dedica el Fondo, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.



OH3059343

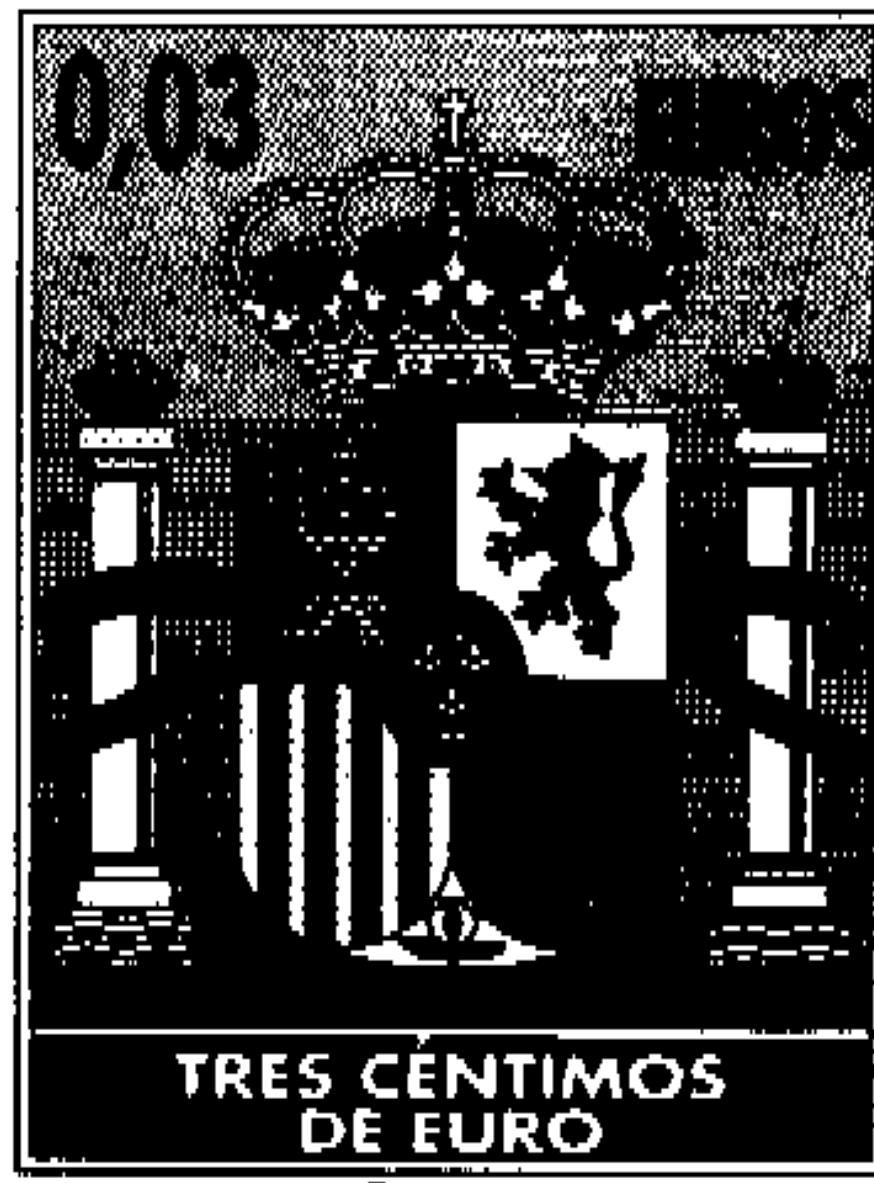
CLASE 8.^a

15. CUADRO DE FINANCIACIÓN

	Miles de euros	
	2003	2002
APLICACIONES		
Incremento de activo en:		
Gastos de constitución y de emisión de Bonos	-	507
Participaciones Hipotecarias	-	449.570
Inversiones financieras temporales	748	13.241
Disminución de pasivo en:		
Bonos de Titulización	56.233	-
Entidades de Crédito	103	-
Variación neta de cuentas de periodificación y acreedores varios	411	-
	<u>57.495</u>	<u>463.318</u>
ORÍGENES		
Disminución de activo en:		
Gastos de constitución y de emisión de Bonos (amortización)	96	-
Participaciones Hipotecarias	57.399	-
Inversiones financieras temporales	-	-
Incremento del Pasivo en:		
Bonos de Titulización	-	450.900
Entidades de Crédito	-	10.069
Variación neta de cuentas de periodificación y acreedores varios	-	2.349
	<u>57.495</u>	<u>463.318</u>



CLASE 8.ª
FISCALIDAD



0H3059344

2. INFORME DE GESTIÓN



CLASE 8.ª



0H3059345

TDA 15-MIXTO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Informe de Gestión

Ejercicio 2003

TDA 15-MIXTO, Fondo de Titulización de Activos, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 4 de noviembre de 2002, comenzando el devengo de los derechos de sus activos y obligaciones de sus pasivos en la Fecha de Desembolso (7 de noviembre de 2002). 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 4.509 Bonos de Titulización en dos Clases. La Clase 1 está constituida por dos Series de Bonos:

- La Serie A1, integrada por 2.289 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 0,23%.
- La Serie B1, integrada por 95 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 0,65%.

La Clase 2 está constituida por dos Series de Bonos:

- La Serie A2, integrada por 2.008 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 0,25%.
- La Serie B2, integrada por 117 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 0,65%.

Cada Bono tiene un valor nominal de 100.000 euros, que totalizan un importe de 450.900.000 euros. Las entidades aseguradoras hicieron efectivo al Fondo en la Fecha de Desembolso la totalidad del importe de la emisión.



CLASE 8.ª



0H3059346

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

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

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

- Préstamo Subordinado 1: por un importe total de 1.055.000 euros, con destino a cubrir el desfase correspondiente a la primera Fecha de Pago del Fondo entre devengo y cobro de los intereses de las Participaciones Hipotecarias 1. Este préstamo fue otorgado por las entidades emisoras de las Participaciones Hipotecarias 1, es decir, Banco Guipuzcoano, Caja Cantabria y Caja de Ingenieros.
- Préstamo Subordinado 2: por un importe total de 1.020.000 euros, con destino a cubrir el desfase correspondiente a la primera Fecha de Pago del Fondo entre devengo y cobro de los intereses de las Participaciones Hipotecarias 2. Este préstamo fue otorgado por las entidades emisoras de las Participaciones Hipotecarias 2, es decir, Banco Guipuzcoano, Caja Cantabria, Caja de Ingenieros y Caixa Terrassa.
- Préstamo para Gastos Iniciales 1: por un importe total de 271.740 euros, destinado al pago de los gastos iniciales del Fondo correspondientes a los Bonos de la Clase 1. Este préstamo fue otorgado por las entidades emisoras de las Participaciones Hipotecarias 1.
- Préstamo para Gastos Iniciales 2: por un importe total de 245.450 euros, destinado al pago de los gastos iniciales del Fondo correspondientes a los Bonos de la Clase 2. Este préstamo fue otorgado por las entidades emisoras de las Participaciones Hipotecarias 2.
- Préstamo Participativo 1: por un importe de 3.814.400 euros, con destino a dotar inicialmente el Fondo de Reserva 1, y otorgado por las entidades emisoras de las Participaciones Hipotecarias 1.
- Préstamo Participativo 2: por un importe de 5.737.500 euros, con destino a dotar inicialmente el Fondo de Reserva 2, y otorgado por las entidades emisoras de Participaciones Hipotecarias 2.



0H3059347

CLASE 8.^a

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

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

El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 1 será la menor de las siguientes cantidades: (i) el 1,6% de la suma del importe inicial de la emisión de Bonos de la Clase 1, y (ii) el 4% de la suma del Saldo Nominal Pendiente de la emisión de Bonos de la Clase 1.

El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 1 no podrá ser inferior al 1% del saldo inicial de la emisión de Bonos de la Clase 1.

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

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

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

- Mientras RSVTMP sea mayor al 78%: El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 2 será la menor de las siguientes cantidades: (i) el 2,7% del importe inicial de la emisión de Bonos de la Clase 2; y (ii) el 6,75% de la suma del Saldo Nominal Pendiente de la emisión de Bonos de la Clase 2.
- Mientras RSVTMP sea menor ó igual al 78% y superior al 71%: El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 2 será la menor de las siguientes cantidades: (i) el 2,4% del importe inicial de la emisión de Bonos de la Clase 2; y (ii) el 6% de la suma del Saldo Nominal Pendiente de la emisión de Bonos de la Clase 2.



0H3059348

CLASE 8.ª

- Mientras RSVTMP sea menor ó igual al 71% y superior al 64%: El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 2 será la menor de las siguientes cantidades: (i) el 2,1% del importe inicial de la emisión de Bonos de la Clase 2; y (ii) el 5,25% de la suma del Saldo Nominal Pendiente de la emisión de Bonos de la Clase 2.
- Mientras RSVTMP sea menor ó igual al 64%: El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 2 será la menor de las siguientes cantidades: (i) el 1,6% del importe inicial de la emisión de Bonos de la Clase 2; y (ii) el 4% de la suma del Saldo Nominal Pendiente de la emisión de Bonos de la Clase 2.

El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 2 no podrá ser en ningún caso inferior al 1,35% del saldo inicial de la emisión de Bonos de la Clase 2.

El Fondo liquida con las Entidades Emisoras de las Participaciones Hipotecarias con carácter mensual el día 20 de cada mes y tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los días 22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre de cada año. La primera Fecha de Pago tuvo lugar el 24 de marzo de 2003.

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 gastos operativos, comisiones y remuneraciones, descritos y fijados conforme a los Contratos y a la Escritura de Constitución que rigen el funcionamiento del Fondo. El resultado neto del ejercicio es nulo. 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 22/12/2016 conforme a la Escritura de Constitución del Fondo y al Folleto de Emisión.

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>.

Este documento amplía la información contenida en las cuentas anuales del presente ejercicio.



0H3059349

CLASE 8.^a**TDA 15-MIXTO, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS
INFORMACION SOBRE EL FONDO
a 31 de diciembre de 2003****I. CARTERA DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS**

1. Saldo vivo de Participaciones Hipotecarias (sin impagos, en euros):	383.308.415,28	
2. Vida residual (meses):		258
3. Tasa de amortización anticipada (anualizada): Desde la fecha de desembolso:		10,63%
3. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	0,93%	
4. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses:		0,10%
5. Porcentaje de fallidos ¹ :	0,00%	
6. Nivel Impagado ² :		1,44%

II. BONOS

1. Saldo vivo de Bonos por Serie (euros):		
a) Serie A1	200.447.523,99	
b) Serie B1	9.500.000,00	
c) Serie A2	173.019.902,32	
d) Serie B2	11.700.000,00	
2. Saldo vivo unitario por Serie (euros):		
a) Serie A1	87.569,91	
b) Serie B1	100.000,00	
c) Serie A2	86.165,29	
d) Serie B2	100.000,00	
3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:		
a) Serie A1		87,57%
b) Serie B1		100,00%
c) Serie A2		86,17%
d) Serie B2		100,00%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):	0	

Tipo Bonos por Serie (a 31 de diciembre de 2003):

a) Serie A1	2,371%
b) Serie B1	2,791%
c) Serie A2	2,391%
d) Serie B2	2,791%

III. SALDO CUENTAS DE REINVERSION Y TESORERÍA

1. Saldo de la Cuenta de Tesorería (a 31 de diciembre de 2003, euros):	14.036.184,52
--	---------------

IV. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN

1. Producidos en 2003:	278.519,77
------------------------	------------

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 vencido y no vencido de las Participaciones Hipotecarias con morosidad superior a 90 días en la Fecha de Cobro inmediata anterior a la Fecha de Pago en curso, sobre el Saldo Vivo de Participaciones Hipotecarias.

TDA 15
Fondo de Titulización Hipotecaria
FLUJOS DE CAJA DEL PERÍODO: 07/11/02 - 22/12/03



CLASE 8.ª



OH3059350

	7/11/02-24/03/03	24/03/03-23/06/03	23/06/03-22/09/03	22/09/03-22/11/2003	07/11/02-22/12/03
	Ingresos /Entradas	Ingresos /Entradas	Ingresos /Entradas	Ingresos /Entradas	Ingresos /Entradas
	Pagos/Salidas	Pagos/Salidas	Pagos/Salidas	Pagos/Salidas	Pagos/Salidas
I. INVERSIONES/FINANCIACIONES					
Amortización Bonos Titulización Hip.	14.244.187,43	12.530.985,51	15.273.733,11	14.183.667,64	56.232.673,69
Amortización Participaciones Hip.	18.639.960,77	14.428.808,21	14.448.550,50	60.141.370,60	60.141.370,60
Amortización Pimos. Subordinados	1.566.111,09	560.607,91	25.859,50	25.859,50	2.178.438,00
Desembolso Préstamo Desfase	2.075.000,00				2.075.000,00
II. INTERESES					
Intereses pagados a los BTH	5.864.424,26	3.094.165,20	2.575.021,21	2.491.305,05	14.024.915,72
Intereses recibidos de las PHs	5.366.941,05	4.872.269,81	4.419.698,05	4.007.619,00	18.666.627,91
Intereses Pimo. Subordinado	158.550,45	94.113,82	79.266,59	79.278,60	412.210,48
Intereses Inversiones Temporales	183.938,93	114.415,41	105.786,57	97.034,49	601.176,40
Avance Técnico Neto	225.464,29	(63.590,78)	25.264,03	28.789,99	216.927,63
III. GASTOS					
Comisiones Periódicas: - Gestora	110.424,80	70.807,54	66.443,94	66.075,01	316.781,29
Remuneración variable del Préstamo Participativo	16.227,25	1.118.831,39	1.654.390,97	1.246.087,40	4.038.537,01
Total Ingresos/Pagos	24.491.305,04	19.351.902,65	18.999.298,15	18.094.274,20	81.601.001,44
Total Pagos/Salidas	21.960.925,28	17.470.511,37	19.676.715,32	18.094.274,20	77.202.428,17
Saldo inicial 7/11/02	9.587.163,67	12.117.563,63	13.998.954,91	13.321.538,74	49.025.241,16
A Inversiones Temporales	12.117.563,63	13.998.954,91	13.321.538,74	13.985.759,14	63.423.816,42
Total	34.078.488,91	31.469.466,26	32.998.254,06	32.080.033,34	130.628.242,59
Retenciones practicadas el 24/03/03	879.681,90	464.117,14	386.256,49	373.695,41	2.103.750,94
A Inv. Temporales hasta el 21/04/03	879.681,90	464.117,14	386.256,49	373.695,41	2.103.750,94



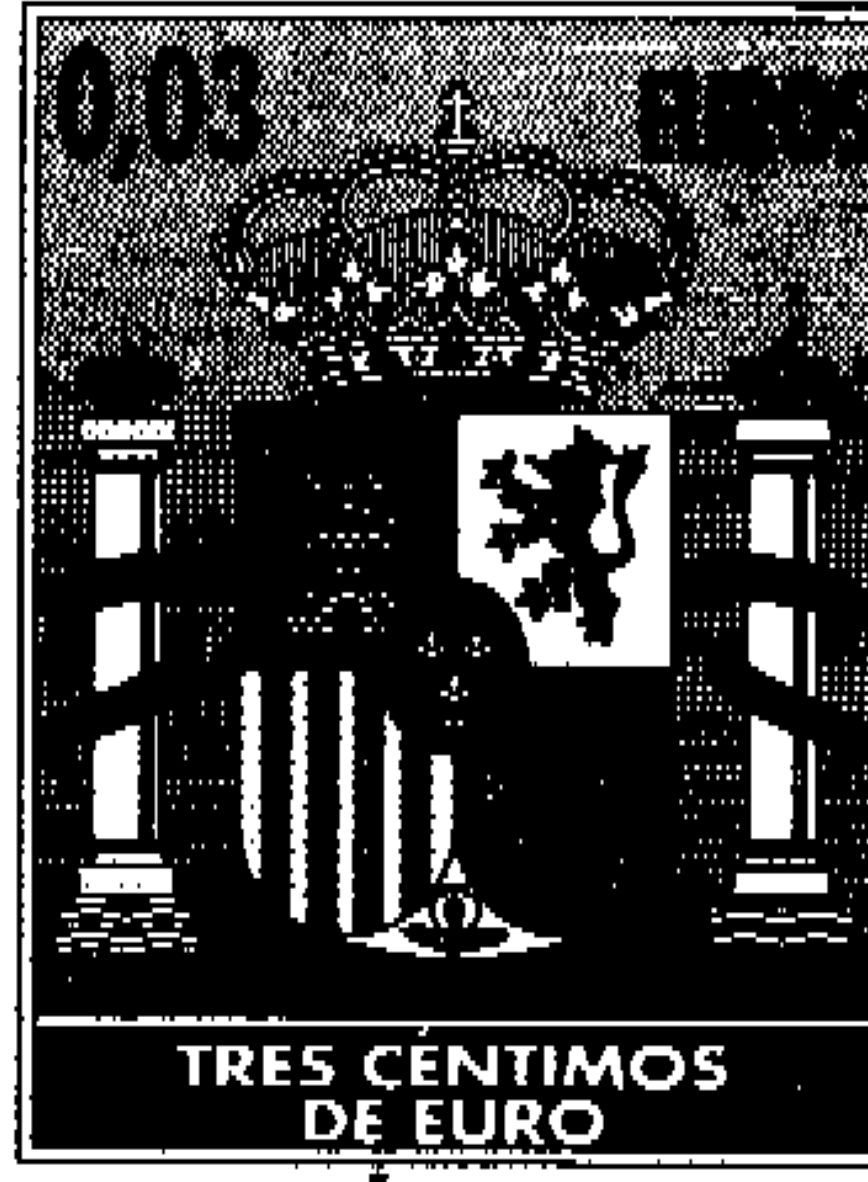
CLASE 8.ª

RECORRIDO



0H3059351

3. FORMULACIÓN



0H3059352

CLASE 8.^a

MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

D. Francisco Javier Sofiano Arosa
Presidente

Caja de Ahorros del Mediterráneo
D. Eleuterio Jover Irlés

D. Francisco Javier Saiz Alonso

D. Gumersindo Ruiz-Bravo de Mansilla

D. Víctor Iglesias Ruiz

Caja de Ahorros Municipal de Burgos
D. Horacio Mesonero Morales
n

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-15 Mixto, Fondo de Titulización de Activos, correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2003, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 28 de abril de 2004, sus miembros han procedido a suscribir el presente Documento que se compone de 36 hojas de papel timbrado encuadernadas y numeradas correlativamente del 0H3059309 al 0H3059352, ambos inclusive, estampando su firma los miembros reunidos, cuyos nombres y apellidos constan en esta última hoja del presente, de lo que doy fe.

Madrid, 28 de abril de 2004

D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana
Secretario del Consejo