

# TDA 10, Fondo de Titulización Hipotecaria

Cuentas Anuales  
al 31 de diciembre de 2004  
e Informe de Gestión,  
junto con el Informe de Auditoría



## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de TDA 10, Fondo de Titulización Hipotecaria, por encargo de Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de TDA 10, FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2004 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 su Sociedad Gestora. 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.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Gestora presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2004, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2004. Con fecha 28 de abril de 2004, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2003, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2004 expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TDA 10, Fondo de Titulización Hipotecaria al 31 de diciembre de 2004 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.
4. El informe de gestión del ejercicio 2004 adjunto contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación del Fondo, la evolución de su negocio 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 2004. 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.

DELOITTE

Inscrita en el R.O.A.C nº S0692



Miguel Ángel Bailón

25 de abril de 2005

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:  
DELOITTE, S.L.

Año 2005 Nº A1-005904  
IMPORTE COLEGIAL: 67 €

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



## **TDA 10, Fondo de Titulización Hipotecaria**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del  
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004



CLASE 8.<sup>a</sup>



### TDA 10, FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003 (NOTAS 1.2 Y 3)  
(Miles de Euros)

ACTIVO	2004	2003 (*)	PASIVO	2004	2003 (*)
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 4)	-	70	PRÉSTAMOS SUBORDINADOS (Nota 8)	4.628	5.165
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: Participaciones hipotecarias (Nota 5)	85.764	108.356	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulación hipotecaria (Nota 9)	88.833	112.137
	85.764	108.356		88.833	112.137
OTROS CRÉDITOS (Nota 6)	2.888	3.510	OTRAS DEUDAS (Nota 10)	475	448
TESORERÍA (Nota 7)	5.284	5.814			
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>93.936</b>	<b>117.750</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>93.936</b>	<b>117.750</b>

(\*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2004.

0H7448747



CLASE 8.<sup>a</sup>



### TDA 10, FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

#### CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

#### CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003 (*)	HABER	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003 (*)
<b>DEBE</b>					
<b>GASTOS FINANCIEROS:</b>			<b>INGRESOS FINANCIEROS:</b>		
Intereses de bonos de titulación hipotecaria	2.434	3.461	Intereses de participaciones hipotecarias (Nota 9)	3.304	5.115
Intereses de préstamos subordinados (Nota 8)	196	221	Ingresos financieros	164	217
	2.630	3.682		3.468	5.332
<b>DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 4)</b>	70	97			
<b>GASTOS GENERALES (Nota 11)</b>	16	5			
<b>COMISIONES DEVENGADAS (Nota 10)</b>	752	1.548			
Comisión variable	700	1.479			
Comisión agente de pagos	9	9			
Comisión gestora	43	60			
<b>TOTAL DEBE</b>	<b>3.468</b>	<b>5.332</b>	<b>TOTAL HABER</b>	<b>3.468</b>	<b>5.332</b>

(\*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2004.

OH7448748



**CLASE 8.ª**



OH7448749

## **TDA 10, Fondo de Titulización Hipotecaria**

Memoria correspondiente al ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de 2004

### **1. Reseña del Fondo**

TDA 10, Fondo de Titulización Hipotecaria (en adelante, "el Fondo") se constituyó el 21 de julio de 1999 al amparo de la Ley 19/1992, de 7 de julio, consistiendo su función en la adquisición de participaciones hipotecarias y en la emisión de tres series de bonos de titulización hipotecaria, por un importe total de 240.500.000 euros (serie A1, de 96.200.000 euros, serie A2, de 135.900.000 euros y, serie B, de 8.400.000 euros - véase Nota 9). El desembolso de las participaciones hipotecarias, así como el de los bonos de titulización hipotecaria, se produjeron el 26 de julio de 1999.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, "la Sociedad Gestora").

La gestión y administración de los préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias corresponde a las sociedades emisoras de las mismas, Banco Pastor, S.A. y Banco Guipuzcoano, S.A. Las sociedades emisoras no asumen ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos. Dichas entidades percibirán una cantidad variable, que se devengará al 31 de diciembre de cada año, igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del fondo de cada ejercicio y de acuerdo con el orden de prelación de pagos establecido en el folleto del fondo.

La entidad depositaria de las participaciones hipotecarias es el Instituto de Crédito Oficial.

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Impuesto de Sociedades. Además, el Real Decreto 2717/1998, de 18 de diciembre, por el que se modifica el Capítulo II del Título IV del Reglamento del Impuesto de Sociedades (Real Decreto 537/1997, de 14 de abril), en su artículo 57, letra k), excluye explícitamente a los Fondos de Titulización de la obligación de que les sea practicada ninguna retención legal sobre los intereses devengados por las participaciones hipotecarias.

### **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

#### **a) *Imagen fiel***

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables que del Fondo mantiene su Sociedad Gestora y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo. Estas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo.



**CLASE 8.ª**



0H7448750

**b) Principios contables y criterios de valoración**

En la preparación de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y criterios de valoración generalmente aceptados descritos en la Nota 3. No existe ningún principio contable o criterio de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

**3. Principios de contabilidad y criterios de valoración aplicados**

A continuación se describen los principios de contabilidad y los criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales:

**a) Principio del devengo**

Los ingresos y gastos se reconocen contablemente en función de su período de devengo, aplicándose el método financiero para aquellas operaciones con plazo de liquidación superior a doce meses.

**b) Gastos de establecimiento**

Los activos que integran el saldo de este capítulo, que corresponden, fundamentalmente, a los costes incurridos por el Fondo con motivo de su constitución, así como los costes de aseguramiento y colocación, se presentan a su coste de adquisición, neto de la correspondiente amortización acumulada, y se amortizan linealmente en un período de 5 años. A 31 de diciembre de 2004, dichos gastos han sido totalmente amortizados (véase Nota 4).

**c) Vencimiento de deudores y acreedores**

Con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de las participaciones hipotecarias coincidan con los flujos de los bonos en circulación, en cada fecha de pago se aplican los fondos disponibles procedentes de los cobros de principal e intereses de las participaciones hipotecarias a la amortización y pago de intereses de los bonos (véase Nota 9).

Dada la posibilidad de amortización anticipada de las participaciones hipotecarias por parte de los titulares de los préstamos en que tienen su origen, no es posible establecer un calendario definitivo de vencimientos ni de las participaciones hipotecarias ni de los bonos de titulización hipotecaria.

**d) Impuesto sobre Sociedades**

Dado que en el ejercicio 2004 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.



OH7448751

CLASE 8.ª

**e) Provisión para insolvencias**

La provisión para insolvencias tiene por objeto cubrir las pérdidas que, en su caso pudieran producirse en la recuperación íntegra de las cuentas a cobrar mantenidas por el fondo. Su saldo se determina en función de la antigüedad de las mencionadas cuentas a cobrar y de criterios económicos de recuperabilidad. Teniendo en cuenta la antigüedad de la deuda vencida y las características de los préstamos no se considera necesaria la constitución de fondo alguno en concepto de provisión por insolvencias, al 31 de diciembre de 2004.

**4. Gastos de establecimiento**

El movimiento que se ha producido en el saldo de este capítulo se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2004	70
Amortizaciones (Nota 3-b)	(70)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2004</b>	<b>-</b>

**5. Participaciones hipotecarias**

En virtud de la escritura de constitución de fecha 21 de julio de 1999, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, suscribió participaciones hipotecarias emitidas por Banco Pastor, S.A. y Banco Guipuzcoano, S.A., por un importe inicial total de 239.857.774,96 euros. Cada uno de estos títulos representa una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por cada préstamo en los que tienen su origen. Todos los préstamos hipotecarios, base de las participaciones hipotecarias, están garantizados mediante primera hipoteca sobre viviendas en territorio español.

El movimiento del saldo de este capítulo se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2003	108.356
Amortización de principal de participaciones hipotecarias cobradas	(10.465)
Amortizaciones anticipadas	(12.127)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2004</b>	<b>85.764</b>

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2005 ascienden a 9.675 miles de euros, aproximadamente.

En el ejercicio 2004 se han producido impagados por un porcentaje medio del 0,06%. Teniendo en cuenta la antigüedad de la deuda vencida y las características de los préstamos, no se considera necesaria la constitución de fondo alguno en concepto de provisión por insolvencias.



OH7448752

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

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias durante el ejercicio 2004 ha sido del 3,38%.

#### **6. Otros créditos**

La composición del saldo de este capítulo del balance de situación al 31 de diciembre de 2004 es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de saldos en cuentas corrientes	4
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	290
Deudores por amortización de participaciones hipotecarias	2.594
	<b>2.888</b>

#### **7. Tesorería**

El saldo de este capítulo a 31 de diciembre de 2004 corresponde a dos cuentas corrientes abiertas a nombre del Fondo en Banco Pastor, S.A. y en el Instituto de Crédito Oficial por importe de 5.281 y 3 miles de euros, respectivamente.

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banco Pastor, S.A. y el Instituto de Crédito Oficial garantizan que el saldo de estas cuentas tendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un 0,15% el tipo de interés de referencia de los bonos aplicable durante el trimestre inmediatamente anterior a cada fecha de pago. Estos contratos quedan supeditados a que la calificación de ambas entidades no descienda de la calificación más alta a corto plazo según la Agencia Moody's Investors Service España, S.A., según consta en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

El nivel mínimo del Fondo de Reserva constituido (véase Nota 8) será el menor de las siguientes cantidades: (i) el 2,10% de la suma del importe inicial de las Participaciones Hipotecarias. (ii) el 6% de la suma del saldo nominal pendiente de las Participaciones Hipotecarias pudiéndose reducir al 5% en determinados supuestos. En cualquier caso, el nivel mínimo del Fondo no podrá ser inferior al 1% del saldo inicial de las Participaciones Hipotecarias agrupadas en el Fondo. No obstante lo anterior, bajo determinadas circunstancias descritas en el folleto de emisión, no se reducirá el Fondo de Reserva en el importe que corresponda. El Fondo de Reserva está materializado en estas cuentas de tesorería.

La rentabilidad para ambas cuentas de tesorería en el ejercicio 2004 está referenciada al Euribor menos un margen del 15%. A efectos de la determinación del EURIBOR, el plazo computable aplicable a cada período de interés será el que sea igual o más cercano al de la duración del correspondiente período de interés.

#### **8. Préstamos subordinados**

El saldo de este epígrafe del balance de situación corresponde a dos préstamos subordinados contratados con Banco Pastor, S.A. y Banco Guipuzcoano, S.A., y cuyos importes al 31 de diciembre de 2004 ascienden a 32.489 euros (Préstamo Subordinado B) y 4.595.548 euros (Préstamo Participativo), respectivamente.



0H7448753

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

Al 31 de diciembre de 2004, el préstamo subordinado A, concedido al Fondo por un importe inicial de 482.729 euros y destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulización hipotecaria, ha sido totalmente amortizado.

La amortización del Préstamo Subordinado A se realizó en 20 cuotas trimestrales consecutivas e iguales, la primera de las cuales tuvo lugar en la primera fecha de pago (22 de diciembre de 1999) y las restantes se efectúan en las siguientes fechas de pago establecidas en el calendario del Fondo. Durante el ejercicio 2004, el Fondo amortizó 72.410 euros del Préstamo Subordinado A.

El préstamo subordinado B se concedió al Fondo por un importe inicial de 250.000 euros y estaba destinado a cubrir el desfase temporal existente entre el cobro de intereses de las participaciones hipotecarias y el pago de los intereses de los bonos.

La amortización del Préstamo Subordinado B se realizará trimestralmente, coincidiendo con la fecha de pago, reduciendo el nominal principal pendiente en la misma proporción en que se reduzca el saldo nominal pendiente de las participaciones hipotecarias, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente. Durante el ejercicio 2004, el Fondo amortizó 9.390 euros del Préstamo Subordinado B.

Los préstamos subordinados A y B devengan un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de aumentar en un 1,25% el tipo de interés de referencia de los bonos durante el trimestre inmediatamente anterior a cada fecha de pago. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente.

El Préstamo Participativo se concedió al Fondo por un importe inicial de 5.050.500 euros, destinado a la dotación inicial del Fondo de Reserva. Este préstamo devenga un interés nominal equivalente al tipo de interés que resulte de incrementar en un 1,75% el tipo de interés de referencia de los bonos durante el trimestre anterior a cada fecha de pago. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo cuente con liquidez suficiente para cubrir todas las obligaciones de pago anteriores conforme al orden de prelación de pagos.

La amortización del Préstamo Participativo se realizará por un importe igual al que en cada fecha de pago se reduzca el nivel mínimo del Fondo de Reserva, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente para cubrir todas las obligaciones de pago anteriores conforme al orden de prelación de pagos. En el ejercicio 2004 se han amortizado 454.952 euros de dicho préstamo.

Adicionalmente, la remuneración de este préstamo tiene un componente variable, que se devengará trimestralmente en cada fecha de pago de intereses de los bonos, por un importe igual a la diferencia positiva entre los intereses y otras cantidades asimiladas recibidas de las participaciones hipotecarias y los gastos del Fondo, netos de los rendimientos generados por las inversiones del Fondo atribuibles a las mismas para cada periodo. La remuneración variable del Préstamo Participativo que corresponde a cada prestamista tendrá carácter subordinado a todos los demás pagos a efectuar por el Fondo.

El importe devengado en el ejercicio por este concepto (196.271 euros), se encuentra recogido en el epígrafe "Intereses de préstamo subordinado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2004.

## **9. Bonos de titulización hipotecaria**

El saldo de este capítulo recoge la emisión de bonos de titulización hipotecaria realizada el 21 de julio de 1999, que está dividida en dos clases: clase A, dividida a su vez en dos series, serie A1, constituida por 962 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, y serie A2, constituida por 1.359 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, y clase B, constituida por una serie de 84 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno.



0H7448754

**CLASE 8.ª**

La clase B se encuentra postergada en el pago de intereses y de principal respecto a la clase A. Los bonos de ambas series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,14% en la serie A1, del 0,24% en la serie A2 y del 0,50% en la serie B al tipo Euribor a tres meses (salvo en el primer periodo de pago de intereses, que se aplicó el tipo Euribor a cinco meses).

La Sociedad Gestora podrá proceder a liquidar de forma anticipada el Fondo y, con ello, los bonos en los siguientes supuestos:

1. Cuando, de acuerdo con lo previsto en el artículo quinto de la Ley 19/1992 y la Escritura de Constitución, el importe de las participaciones hipotecarias pendiente de amortización sea inferior al 10% del inicial.
2. Cuando por razón de algún evento o circunstancia excepcional no previsto en la fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución, el equilibrio financiero exigido por la Ley 19/1992 y previsto para el Fondo se viera desvirtuado de forma permanente.

Asimismo, en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra o su autorización fuera revocada y el depositario de las participaciones hipotecarias no pudiera asumir legalmente, aún de forma transitoria, la función de gestión del Fondo o transcurriese el plazo máximo de un año sin que el depositario hubiese designado una nueva sociedad gestora, se producirá la liquidación anticipada del Fondo y la amortización de los bonos.

Adicionalmente, con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de las participaciones hipotecarias coincidan con aquellos de los bonos emitidos por el Fondo, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles para amortización de bonos de conformidad con las siguientes reglas:

1. La amortización de los Bonos A1 se realizará a prorrata mediante la reducción del nominal, hasta completar el mismo, en importes anuales decrecientes, mediante cuotas trimestrales, la primera de las cuales tuvo lugar en la primera fecha de pago (22 de diciembre de 1999) y el resto se efectuará en las siguientes fechas de pago, siendo la última el 22 de septiembre de 2007. En el supuesto de que la cantidad disponible para amortizar no fuera suficiente, la parte del principal que haya quedado sin amortizar se amortizará en la siguiente fecha de pago.
2. La amortización de los Bonos A2 se realizará a prorrata mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada fecha de pago, por un importe igual a la diferencia entre la cantidad disponible para amortizar menos la amortización correspondiente a los Bonos A1.
3. Las participaciones hipotecarias cuyos impagos sean superiores a 12 meses darán lugar a la amortización de un importe equivalente de bonos de la serie A2, siempre que existan recursos disponibles para realizar estos pagos; en caso contrario, los correspondientes importes quedarán pendientes de amortización para la inmediatamente siguiente fecha de pago.
4. La amortización de los Bonos B comenzará sólo cuando hayan quedado totalmente amortizados los Bonos A1 y los Bonos A2. La amortización de los Bonos B se realizará a prorrata mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, por un importe igual a la cantidad disponible para amortizar en cada fecha de pago.

El movimiento que se ha producido en el saldo vivo de los bonos de titulización hipotecaria durante el ejercicio 2004 es el siguiente:



0H7448755

CLASE 8.<sup>a</sup>

	Miles de Euros			
	Serie A1	Serie A2	Serie B	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2003	33.524	70.213	8.400	112.137
Amortización de 24 de marzo de 2004	(2.838)	(4.009)	-	(6.847)
Amortización de 23 de junio de 2004	(2.838)	(2.606)	-	(5.444)
Amortización de 22 de septiembre de 2004	(2.838)	(2.929)	-	(5.767)
Amortización de 22 de diciembre de 2004	(2.476)	(2.770)	-	(5.246)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2004</b>	<b>22.534</b>	<b>57.899</b>	<b>8.400</b>	<b>88.833</b>

La serie A1 devenga un interés nominal anual variable, con pago trimestral resultante de sumar el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más un margen del 0,14%.

La serie A2 devenga un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más un margen del 0,24%.

La clase B devenga un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más un margen del 0,50%.

Del importe devengado por estos conceptos durante el ejercicio (3.304 miles de euros), al 31 de diciembre de 2004, se encontraban pendientes de pago 53.660 euros en concepto de intereses (véase Nota 10).

#### 10. Otras deudas

La composición del saldo de este capítulo al 31 de diciembre de 2004 es la siguiente:

	Miles de Euros
<b>Intereses devengados no pagados de:</b>	
Bonos titulización hipotecaria (Nota 9)	54
Préstamo subordinado	5
	58
<b>Cuentas a pagar:</b>	
Comisión variable	354
Comisión de administración	7
Otros acreedores	55
	417
	<b>475</b>

La comisión de administración que se paga a la Sociedad Gestora será como máximo el 0,0428% anual del saldo nominal pendiente de las participaciones hipotecarias al comienzo del correspondiente periodo de cobro. El importe total devengado en el ejercicio 2004 (43.373 euros) se recoge en el capítulo "Comisiones devengadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.



**CLASE 8.ª**



0H7448756

Adicionalmente, el Fondo paga una comisión al Instituto de Crédito Oficial, en concepto de prestación de los servicios de depósito de las participaciones hipotecarias, mantenimiento de la cuenta corriente y pago de bonos, igual a 1.502,53 euros más el 0,03% anual sobre el saldo nominal pendiente de las participaciones hipotecarias en cada fecha de pago. El importe total devengado en el ejercicio 2004 (9.056 euros) se recogen en el capítulo "Comisiones devengadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

### **11. Gastos generales**

En el saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias se incluyen los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas del Fondo, por un importe de 6 mil euros.

### **12. Situación fiscal**

El Fondo tiene sujetos a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos cuatro ejercicios. En opinión de los asesores fiscales, no es previsible que se deriven pasivos contingentes que afecten a las cuentas anuales del Fondo.

En el ejercicio 2004 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

### **13. Cuadro de financiación**

A continuación se muestran los cuadros de financiación del Fondo:

	Miles de Euros	
	2004	2003 (*)
<b>ORÍGENES:</b>		
Dotación para la amortización de gastos de establecimiento (Nota 4)	70	97
Amortización de participaciones hipotecarias (Nota 5)	22.592	26.747
Otros créditos (disminución neta)	622	591
Otras deudas (aumento neto)	27	-
Tesorería (disminución neta)	530	287
<b>Total orígenes</b>	<b>23.841</b>	<b>27.722</b>
<b>APLICACIONES:</b>		
Otras deudas (disminución neta)	-	297
Amortización de préstamos subordinados (Nota 8)	537	108
Amortización de bonos de titulización hipotecaria (Nota 9)	23.304	27.317
<b>Total aplicaciones</b>	<b>23.841</b>	<b>27.722</b>

(\*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.



**CLASE 8.ª**



0H7448757

## TDA 10, Fondo de Titulización Hipotecaria

Informe de Gestión del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2004

TDA 10, Fondo de Titulización Hipotecaria, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 21 de julio de 1999, comenzando el devengo de los derechos de sus activos y obligaciones de sus pasivos en la Fecha de Desembolso (26 de julio de 1999). Actúa como Agente Financiero del Fondo el Instituto de Crédito Oficial (I.C.O.), con funciones de depositaria de los activos del Fondo y Agente de Pagos de sus obligaciones.

El Fondo emitió 2.405 Bonos de Titulización Hipotecaria en dos Clases. La Clase A está constituida por 2 Series de Bonos:

1. La Serie A1, integrada por 962 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 0,14%.
2. La Serie A2, integrada por 1.359 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 0,24%.

La Clase B está constituida por una sola Serie, de 84 Bonos, que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,50%.

Cada Bono tiene un valor nominal de 100.000 euros, que totalizan un importe de 240.500.000 euros. Las entidades aseguradoras hicieron efectivo al Fondo en la Fecha de Desembolso la totalidad del importe de la emisión.

La totalidad de las Participaciones Hipotecarias suscritas por el Fondo han sido emitidas por las siguientes entidades por los siguientes importes:

	Nº de Participaciones	Importe en Pesetas	Importe en Euros
<b>Entidad:</b>			
Banco Pastor	2.657	25.000.001.820	150.253.037,03
Banco Guipuzcoano	1.913	14.999.998.285	90.151.805,35



**CLASE 8.ª**



0H7448758

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

1. Préstamo A: por un importe total de 482.729,83 euros destinado al pago de los gastos iniciales del Fondo.
2. Préstamo B: por un importe de 250.000 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. Dicho préstamo se desembolsó en la primera Fecha de Pago del Fondo.
3. Préstamo Participativo: por un importe total de 5.050.500 euros, destinado a dotar inicialmente el Fondo de Reserva.

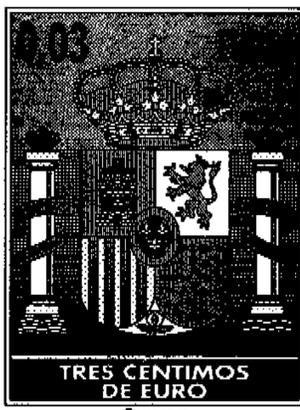
El Fondo dispone de un Fondo de Reserva, dotado con el anterior Préstamo Participativo por las Entidades Emisoras destinado a atender determinadas obligaciones del Fondo en caso de insuficiencia de Recursos Disponibles. En cada momento, el Importe Máximo del Fondo de Reserva será la menor de las siguientes cantidades: (i) el 2,10% de la suma del importe inicial de las Participaciones Hipotecarias de cada Emisor, ó (ii) el 6% del saldo nominal pendiente de las Participaciones Hipotecarias emitidas por cada Emisor.

El Fondo liquida con las Entidades Emisoras de las Participaciones Hipotecarias con carácter mensual el día 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 22/03/2010 conforme a la Escritura de Constitución del Fondo y al Folleto de Emisión.

Se adjunta a este informe de gestión los cuadros de flujos de caja del Fondo correspondiente a los períodos de liquidación del ejercicio de 2004.

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>.

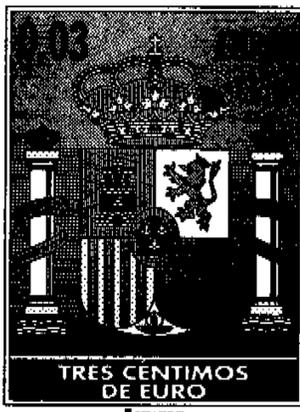


OH7448759

CLASE 8.ª

**TDA 10,  
Fondo de Titulización Hipotecaria**Información sobre el Fondo  
a 31 de diciembre de 2004

<b>I. CARTERA DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS:</b>	
1. Saldo vivo de participaciones hipotecarias (sin impagos, en euros)	85.763.933,82
2. Vida residual (meses)	120
3. Tasas de amortización anticipada (anualizada)-	
a) Últimos tres meses	13,66%
b) Últimos seis meses	12,86%
c) Últimos doce meses	12,41%
d) Desde la fecha de desembolso	12,25%
4. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses	0,11%
5. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses	0,03%
6. Porcentaje de fallidos (1)	0,13%
7. Nivel de impagado (2)	0,06%
8. Saldo de fallidos	111.709,94
9. Tipo medio de la cartera	3,38%
<b>II. BONOS:</b>	
1. Saldo vivo de Bonos por serie (euros)-	
a) Serie A1	22.534.850,00
b) Serie A2	57.897.843,93
c) Serie B	8.400.000,00
2. Saldo vivo unitario por serie (euros)-	
a) Serie A1	23.425,00
b) Serie A2	42.603,27
c) Serie B	100.000,00
3. Porcentaje pendiente de vencimiento por serie-	
a) Serie A1	23,42%
b) Serie A2	42,60%
c) Serie B	100,00%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros)	0,00
5. Intereses devengados no pagados	53.659,78
<b>Tipo de Bonos por serie (a 31 de diciembre de 2004)-</b>	
a) Serie A1	2,317%
b) Serie A2	2,417%
c) Serie B	2,677%



0H7448760

**CLASE 8.ª**

<b>Liquidez (a 31 de diciembre de 2004)-</b>	
a) Saldo de la cuenta de tesorería	3.391,09
b) Saldo de la cuenta de reinversión	5.280.396,78
<b>Importe pendiente de reembolso de préstamos (a 31 de diciembre de 2004)</b>	
a) Préstamo Subordinado A	0,00
b) Préstamo Subordinado B	32.489,90
c) Préstamo Participativo	4.595.547,68
<b>Gastos y comisión de gestión</b>	
a) Gastos producidos 2004	49.822,38
b) Variación 2004	(17,61%)

- (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 con morosidad igual o superior a 90 días en la fecha de determinación anterior a la Fecha de Pago en curso.

Anexo I

TDA 10, Fondo de Titulización Hipotecaria

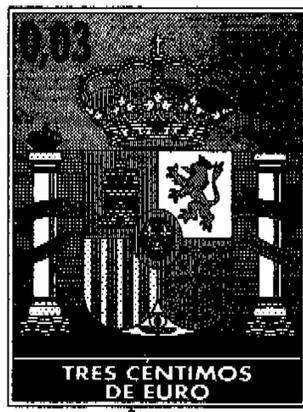
Flujos de Caja del Periodo: 23/12/03-22/12/04

	Euros							
	23-12-03 / 24-03-04		24-03-04 / 23-06-04		23-06-04 / 22-09-04		22-09-04 / 22/12/04	
	Ingresos/ Entradas	Pagos/ Salidas	Ingresos/ Entradas	Pagos/ Salidas	Ingresos/ Entradas	Pagos/ Salidas	Ingresos/ Entradas	Pagos/ Salidas
<b>INVERSIONES/FINANCIACIONES:</b>								
Amortización bonos titulización hipotecaria	6.741.543	6.846.366	5.895.388	5.444.081	5.476.239	5.767.170	4.983.108	5.246.996
Amortización participaciones hipotecarias		27.039		138.533		196.322		174.857
Amortización préstamos subordinados								
<b>INTERESES:</b>								
Intereses pagados a los BTH	975.467	671.963	877.700	614.470	806.489	601.419	761.356	559.247
Intereses recibidos de las PHs	43.178	324.644	39.706	251.162	41.387	112.050	38.576	156.317
Intereses préstamos subordinados (*)	(7.599)		(8.599)		(15.745)		10.170	
Intereses inversiones temporales								
Avance técnico neto								
<b>GASTOS:</b>								
Comisiones periódicas- Gestora		11.844		11.124		10.497		9.908
Depósito y agencia de pagos		2.338		2.287		2.243		2.202
Otros gastos		429		6.927		1.137		568
<b>Total Ingresos/pagos</b>	<b>7.752.589</b>	<b>7.884.623</b>	<b>6.804.195</b>	<b>6.468.584</b>	<b>6.308.370</b>	<b>6.690.838</b>	<b>5.793.210</b>	<b>6.150.095</b>
Saldo inicial 22-12-03	5.813.401		5.682.627		6.018.935		5.636.883	5.279.998
<b>A Inversiones temporales</b>	<b>13.565.990</b>	<b>13.565.990</b>	<b>12.486.822</b>	<b>12.486.822</b>	<b>12.327.305</b>	<b>12.327.305</b>	<b>11.430.093</b>	<b>11.430.093</b>
<b>Total</b>	<b>100.790</b>	<b>100.790</b>	<b>92.174</b>	<b>92.174</b>	<b>90.210</b>	<b>90.210</b>	<b>83.884</b>	<b>83.884</b>
<b>Retenciones practicadas</b>								
<b>A Inversiones temporales</b>								

(\*) Incluida la remuneración variable del periodo.



CLASE 8.ª



OH7448761

## **Certificado de Formulación de Cuentas Anuales**

Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de TDA 10 Fondo de Titulización Hipotecaria han sido aprobados por el Consejo de Administración de Titulización De Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., en su reunión del 25 de Abril de 2005, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dicho Informe de Gestión y Cuentas Anuales están extendidos en 15 hojas, impresas por una sola cara numeradas de la OH7448747 a la OH7448761, ambas inclusive.

---

**Secretario del Consejo:**  
**D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana**

## Certificado de Formulación de Cuentas Anuales

Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de TDA 10 Fondo de Titulización Hipotecaria han sido aprobados por el Consejo de Administración de Titulización De Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., en su reunión del 25 de Abril de 2005, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dicho Informe de Gestión y Cuentas Anuales están extendidos en 15 hojas, impresas por una sola cara numeradas de la OH7448747 a la OH7448761, ambas inclusive.

Firmantes:

\_\_\_\_\_  
D. Fco. Javier Soriano Arosa  
Presidente  
En representación de:  
EBN Banco de Negocios, S.A.

\_\_\_\_\_  
C.A. Municipal de Burgos  
representada por:  
D. Horacio Mesonero Morales

\_\_\_\_\_  
D. Fco. Javier Saiz Alonso  
Consejero  
En representación de:  
C.A. Castilla La Mancha

\_\_\_\_\_  
D. José Carlos Contreras Gómez  
Consejero  
En representación de:  
C.A. y M.P. de Madrid

\_\_\_\_\_  
D. Víctor Iglesias Ruiz  
Consejero  
En representación de:  
C.A. Zaragoza, Aragón y Rioja (Ibercaja)

\_\_\_\_\_  
Caja de Ahorros del Mediterráneo  
representada por:  
D. Eleuterio Jover Irlas  
Avda. Oscar Esplá, 37

\_\_\_\_\_  
D. Gumersindo Ruiz Bravo de Mansilla  
Consejero  
En representación de:  
UNICORP Corporación Financiera Unicaja, S.A.

\_\_\_\_\_  
Bear Stearns Spanish Securitization Corporation  
representada por:  
D<sup>a</sup> Alicia Reyes Revuelta