

**INFORME DE AUDITORIA**

\* \* \*

TDA 12,

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

**C N M V**  
Registro de Auditorias  
Emisores  
Nº 7724

## INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

Al Consejo de Administración de  
Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización,  
Sociedad Gestora de TDA 12, Fondo de Titulización Hipotecaria

Hemos auditado las cuentas anuales de TDA 12, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2002, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

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

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2002 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TDA 12, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA, al 31 de diciembre de 2002 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

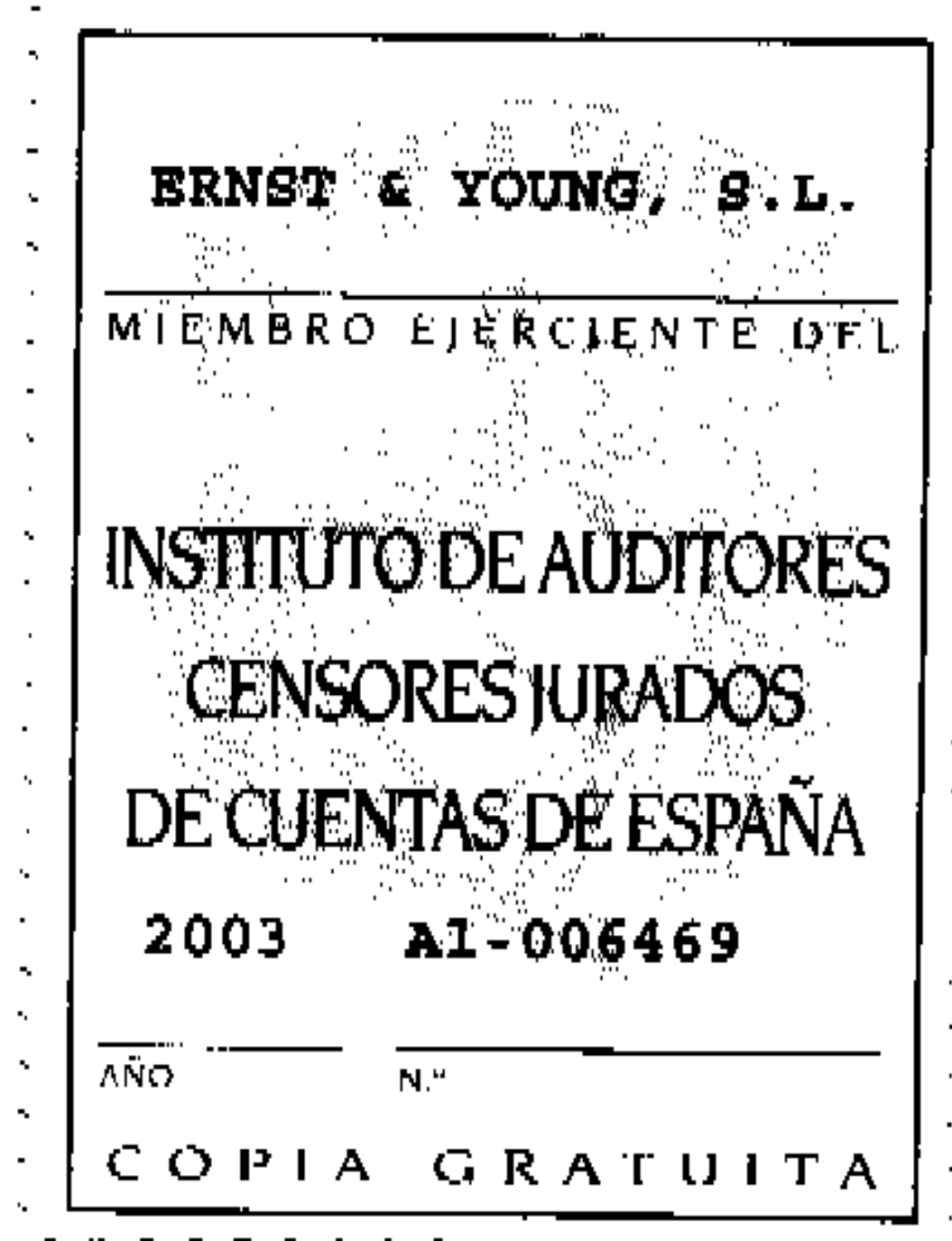
El informe de gestión adjunto del ejercicio 2002 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación de TDA 12, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión, concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2002. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del Fondo.

**ERNST & YOUNG**

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

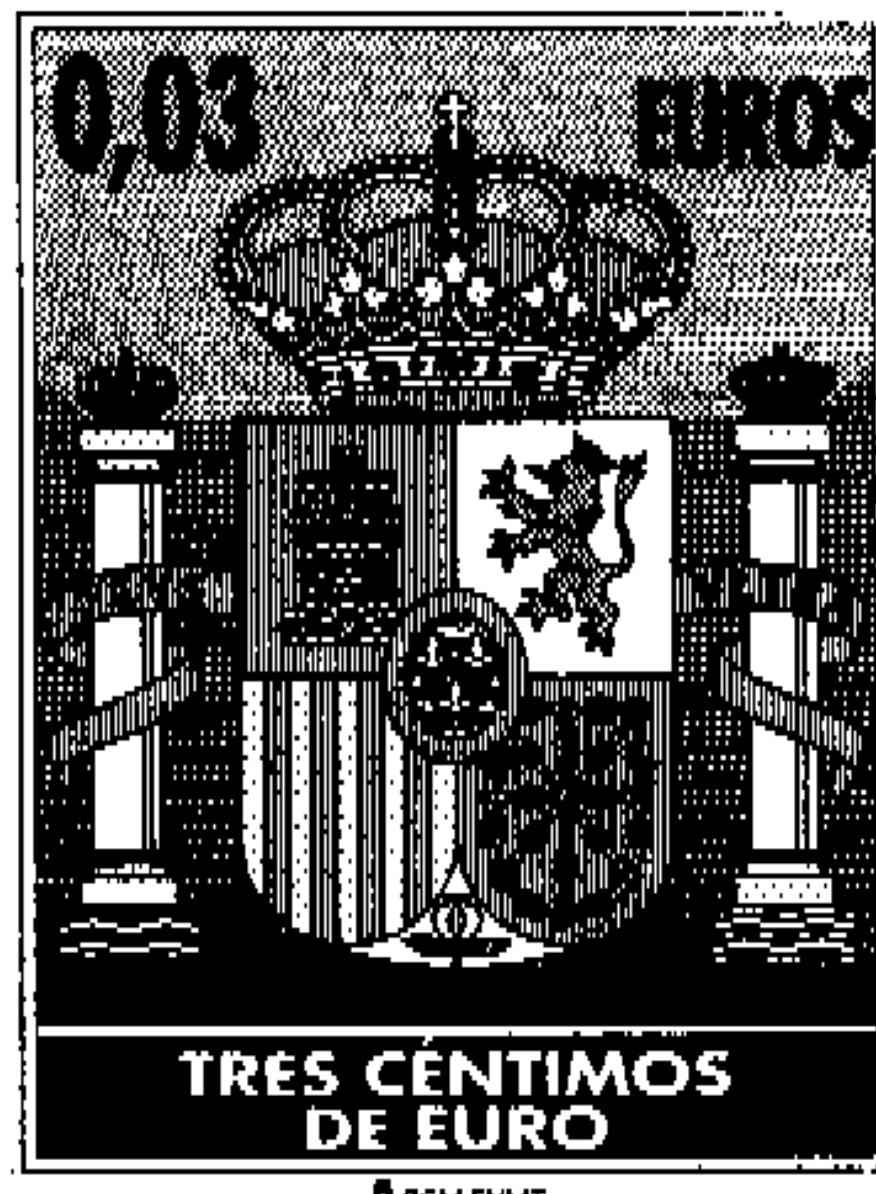
José Luis Solís Céspedes

Madrid, 25 de abril de 2003





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



0G8331964

**TDA 12,  
Fondo de Titulización Hipotecaria**

**Cuentas Anuales  
Informe de Gestión**



CLASE 8.<sup>a</sup>



0G8331965

TDA 12, Fondo de Titulización Hipotecaria

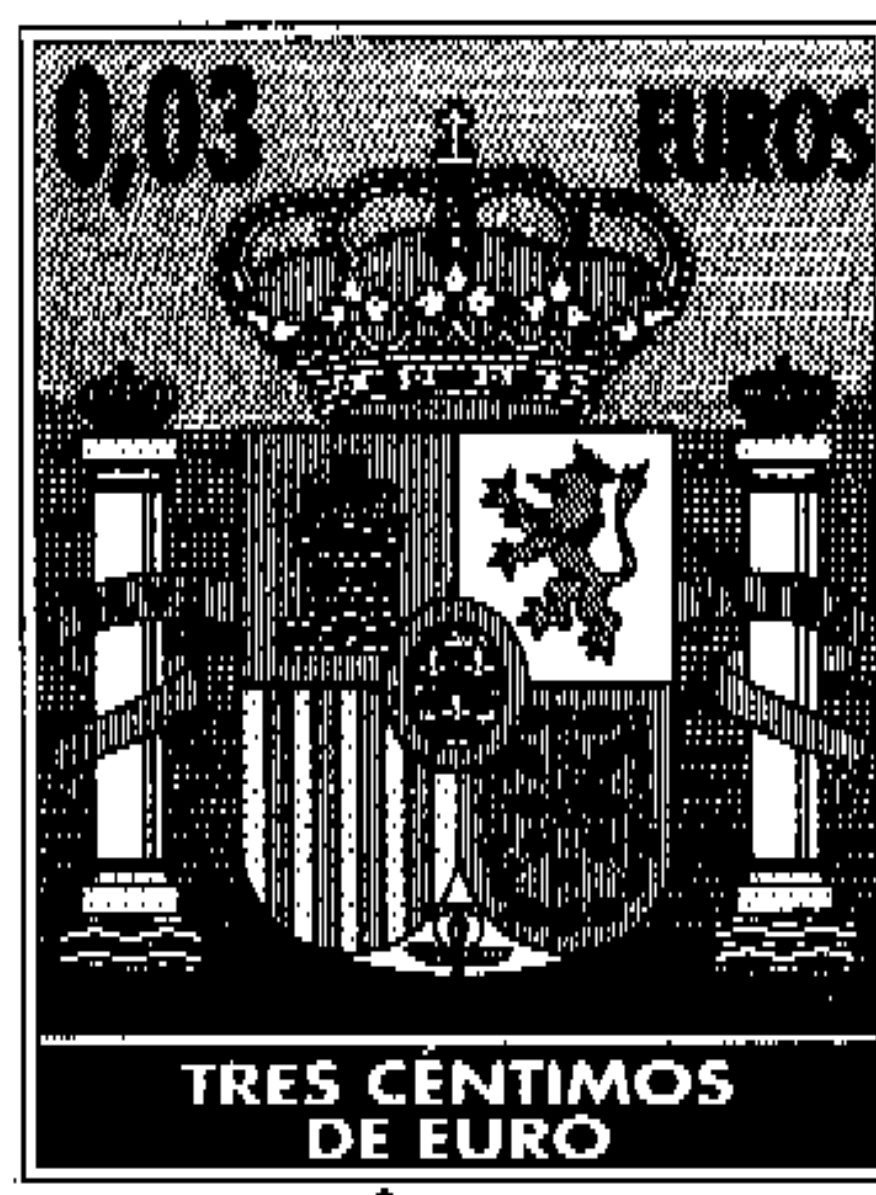
Balances de Situación al 31 de diciembre

	Miles de euros	
	2002	2001
<b>ACTIVO</b>		
<b>INMOVILIZADO</b>		
Gastos de constitución	403	560
Inmovilizaciones financieras		
Participaciones Hipotecarias	<u>363.304</u>	<u>425.663</u>
Subtotal inmovilizado	<u>363.707</u>	<u>426.223</u>
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>		
Inversiones financieras temporales	85.733	37.487
Deudores por Participaciones Hipotecarias	8.104	8.511
Cuentas de periodificación	<u>1.141</u>	<u>1.156</u>
Subtotal activo circulante	<u>94.978</u>	<u>47.154</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u>458.685</u>	<u>473.377</u>
<b>PASIVO</b>		
<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>		
Bonos de titulización hipotecaria	436.800	436.800
Entidades de crédito. Préstamo subordinado	<u>15.333</u>	<u>15.976</u>
Subtotal acreedores a largo plazo	452.133	452.776
<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>		
Cuentas de periodificación y acreedores por prestación de servicios	<u>6.552</u>	<u>20.601</u>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<u>458.685</u>	<u>473.377</u>





**CLASE 8.ª**



0G8331967

## TDA 12, Fondo de Titulización Hipotecaria

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

### 1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

#### a) Constitución y objeto social

TDA 12, Fondo de Titulización Hipotecaria (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 26 de junio de 2000, agrupando un importe total de participaciones hipotecarias de 513.865.352,97 euros (ver nota 6). La fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los derechos de sus activos y pasivos fue el 5 de julio de 2000.

Con fecha 22 de junio de 2000 la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó positivamente y registró la constitución del Fondo, su folleto de emisión, así como la emisión de bonos de Titulización Hipotecaria con cargo al mismo por importe de 513.900.000 euros (ver nota 9).

El Fondo de Titulización Hipotecaria, TDA 12, constituye un patrimonio separado y cerrado carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por las Participaciones Hipotecarias que agrupe y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización Hipotecaria emitidos en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del fondo sea nulo.

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



**CLASE 8.ª**



0G8331968

**b) Duración del Fondo**

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente las participaciones hipotecarias que agrupen. Así mismo de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución el Fondo puede liquidarse anticipadamente cuando el importe de las participaciones hipotecarias pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del inicial, siempre y cuando la venta de las Participaciones Hipotecarias pendientes de amortizar, junto con el saldo que exista en las Cuentas de Reinversión y 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. En cualquier caso, la liquidación anticipada del Fondo no se producirá antes del 28 de julio de 2003.

Bajo una hipótesis de inexistencia de amortización anticipada de préstamos hipotecarios participados el Fondo se extinguirá en enero de 2018. Asimismo, bajo una hipótesis de amortizaciones anticipadas del 8%, el fondo se extinguirá en abril de 2013.

**c) Insolvencia del Fondo**

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

**1. Gastos e Impuestos**

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

**2. Comisión de gestión a la Sociedad Gestora**

**3. Pago de Intereses de los Bonos de la Clase A**

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





OG8331969

**CLASE 8.ª**

4. Pago de Intereses de los Bonos B

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

5. Amortización de los Bonos de la Clase A

6. Dotación del Fondo de Reserva, hasta que alcance el Nivel Mínimo

7. Amortización de los Bonos B

8. Dotación al Fondo de Impagados

9. Intereses devengados por el Préstamo Subordinado A

10. Intereses devengados por el Préstamo Subordinado B

11. Remuneración fija del Préstamo Participativo

12. Amortización del Principal del Préstamo Subordinado A

13. Amortización del Principal del Préstamo Subordinado B

14. Amortización del Préstamo Participativo

15. Remuneración variable del Préstamo Participativo.

• Otras Reglas

a) En el supuesto de que los Recursos Disponibles no fueran suficientes para abonar alguno de los importes mencionados en los apartados anteriores, se aplicarán las siguientes reglas:

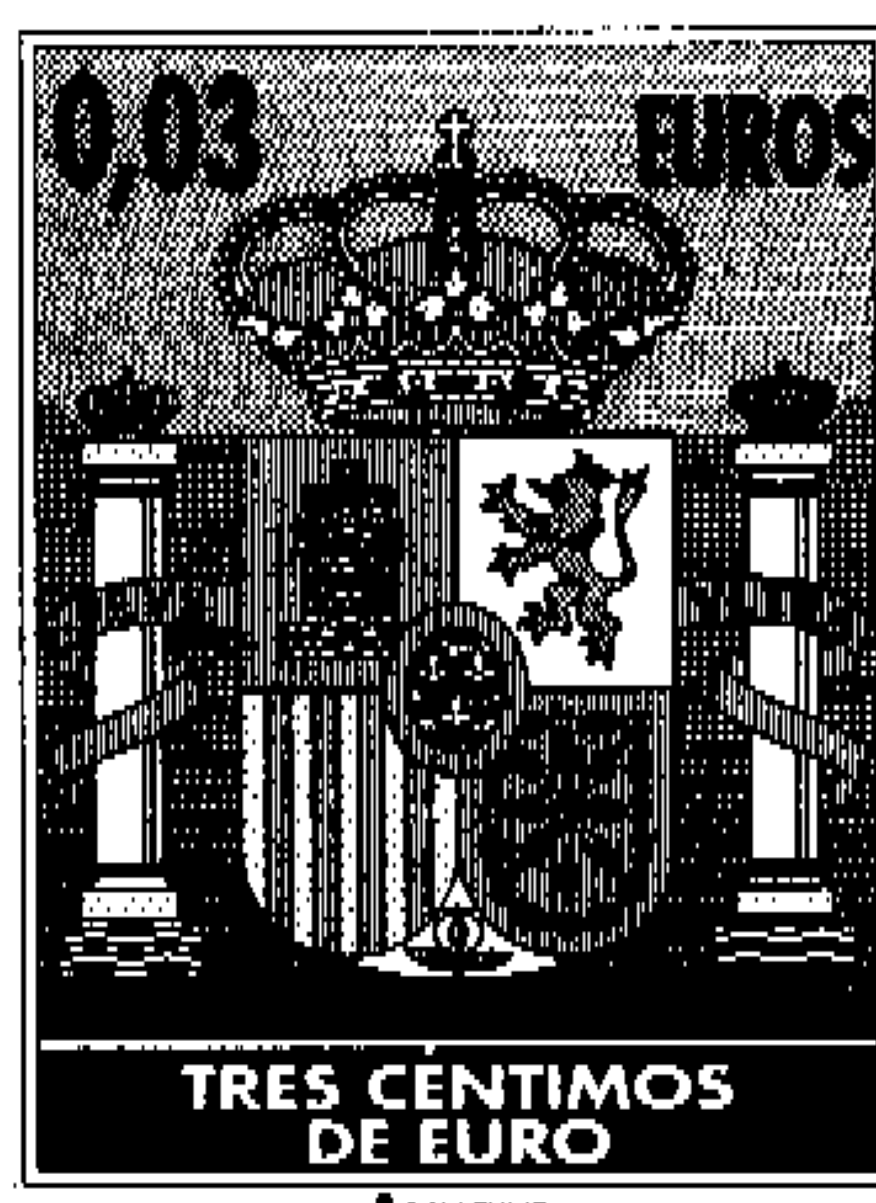
1. Los Recursos Disponibles del Fondo se aplicarán a los distintos conceptos mencionados en el apartado anterior, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago.

2. Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente Fecha de Pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto del que se trate.





**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA Y FINANZAS



0G8331971

## 2. BASES DE PRESENTACION

### a) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas, han sido obtenidas de los registros contables del Fondo presentándose de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en España, de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo.

Por esta razón y de acuerdo con lo contenido en el artículo 16 del Código de Comercio que autoriza la modificación de las estructuras del balance o la cuenta de resultados, se modifica la correspondiente a la cuenta de resultados y la definición de las cuentas contables y el modelo del estado de origen y aplicación de fondos al objeto de mostrar la imagen fiel del Fondo en base a su operativa.

Asimismo, dado que, por la propia actividad del Fondo, su duración está sujeta al comportamiento de cada préstamo hipotecario participado en cuanto a su amortización, constituyendo por ello tanto las Participaciones Hipotecarias como los Bonos de Titulización Hipotecaria instrumentos con calendarios inciertos de amortización, no se expresan los importes de cada uno de ellos que vencen en el ejercicio 2003, indicándose únicamente el cuadro de vencimientos teóricos de las Participaciones Hipotecarias bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas.

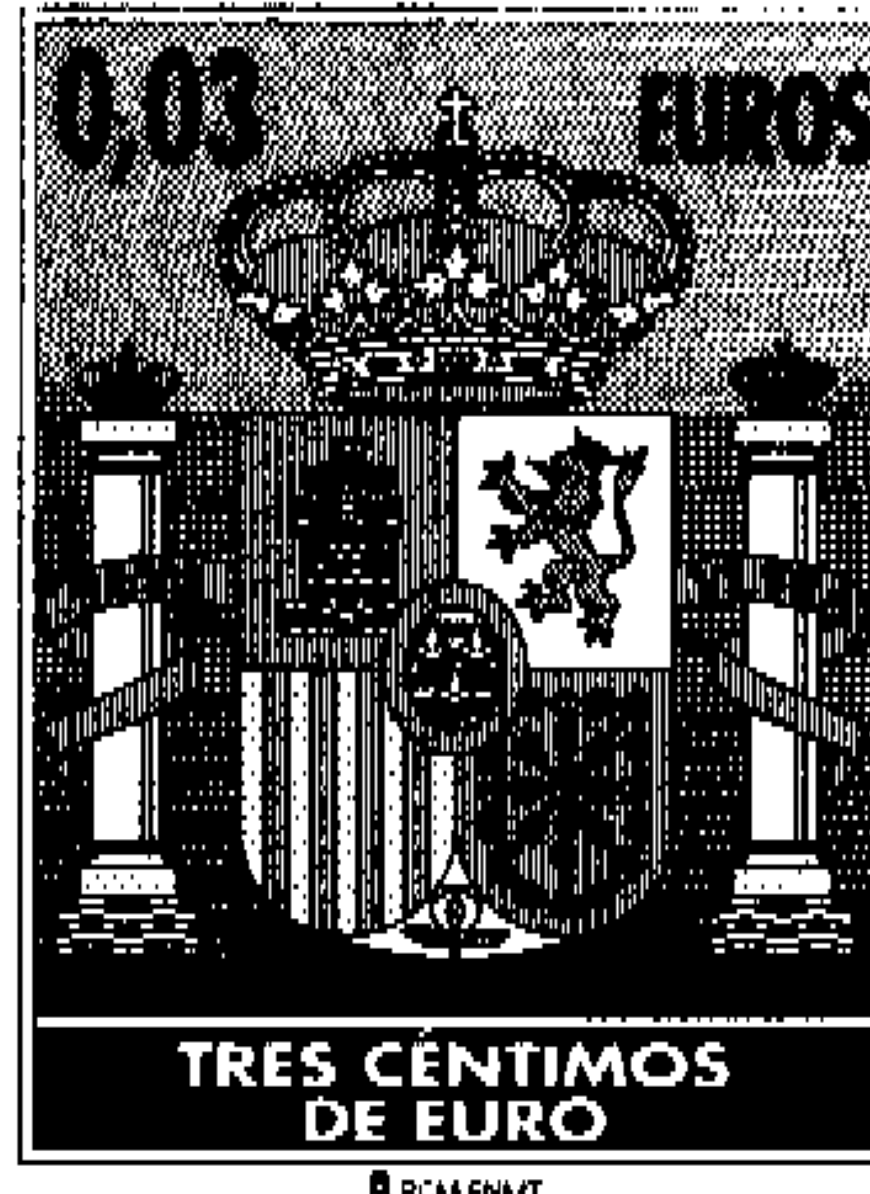
Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2002 se emiten al objeto de cumplir las obligaciones de publicidad y verificación de la información contable contenida en la escritura de constitución del Fondo.

## 3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACION APLICADAS

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

### a) Reconocimiento de ingresos y gastos

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



0G8331972

**CLASE 8.ª**

Los intereses correspondientes a las participaciones hipotecarias que se puedan encontrar en situación de impago son reconocidos en el activo, excepto para aquellos casos en los que la garantía real sea insuficiente para cubrir el principal de la participación más los intereses impagados, situación en la que no se reconocen en el activo y tampoco se imputan a la cuenta de resultados.

b) Gastos de establecimiento y de emisión de bonos de titulización hipotecaria

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

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

c) Inmovilizado financiero

Cartera de Participaciones Hipotecarias

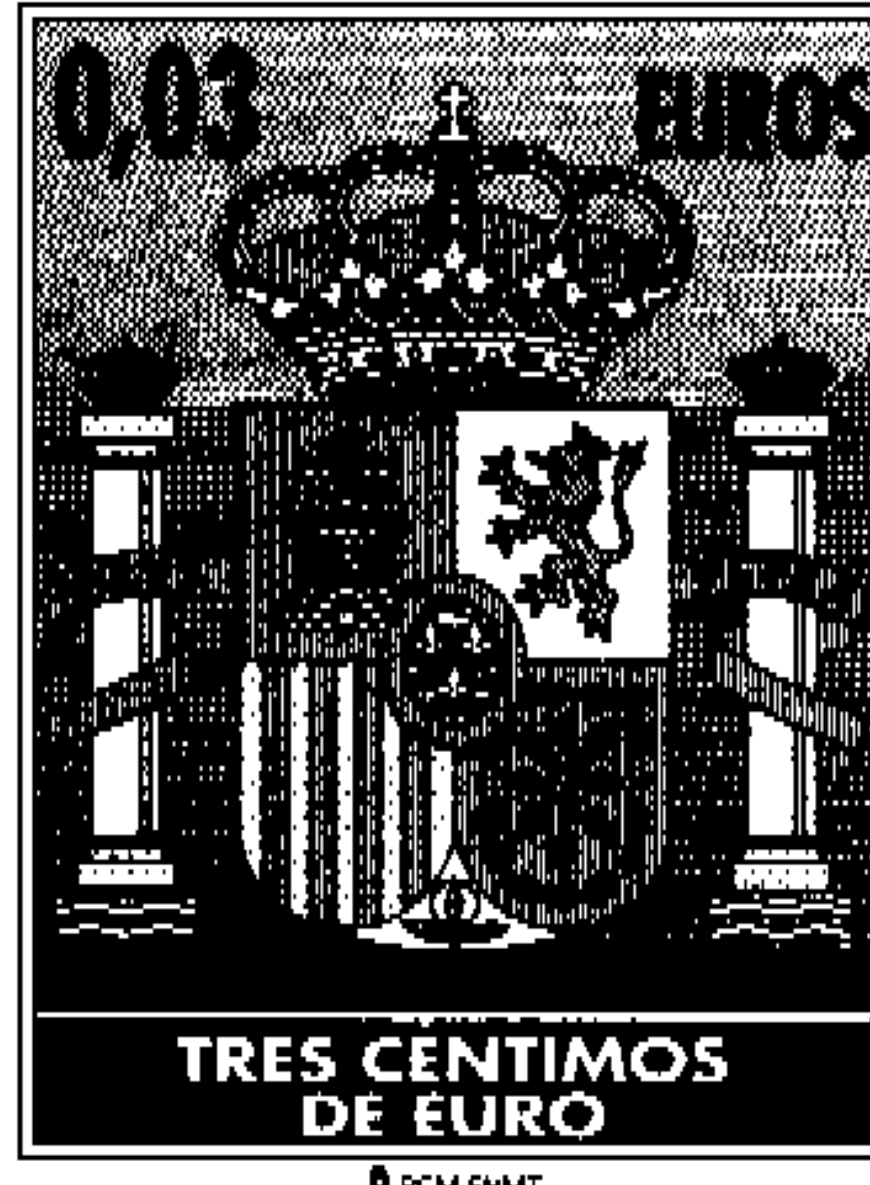
En el momento de constitución del Fondo se registran por el valor nominal de las participaciones adquiridas a entidades de crédito que coincide con su valor de adquisición.

Las participaciones hipotecarias declaradas fallidas así como la de sus intereses acumulados se mantienen como activo hasta el momento en el que el bien hipotecado no garantiza la suma de ambos, fecha en la que dejan de devengarse intereses de dicha participación.

Las participaciones hipotecarias fallidas se definen como aquellas cuyo préstamo participado tiene un retraso en el pago igual o superior a doce meses, o que haya sido declarado fallido de acuerdo con el criterio del administrador o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la Circular 4/91 del Banco de España. Según esta circular se consideran de muy dudoso cobro y se darán inmediatamente de baja del activo del balance, con pase a cuentas suspensivas y aplicación de las provisiones que ya estuviesen constituidas, las inversiones crediticias, valores de renta fija y demás saldos deudores, vencidos o no, cuyos titulares están declarados en quiebra o concurso de acreedores o sufran un deterioro notorio e irrecuperable de su solvencia, así como los saldos impagados a los tres años desde su pase a la situación de dudosos; ese plazo podrá ser de cuatro años o de seis en las operaciones hipotecarias sobre viviendas, oficinas y locales polivalentes, plenamente cubiertos por la garantía y siempre que esta haya nacido con la financiación, cuando medien circunstancias objetivas que mejoren las expectativas de recuperación de los saldos.



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



OG8331973

d) **Cuentas de periodificación de activo**

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

e) **Acreeedores a largo plazo**

**Bonos de titulización hipotecaria**  
-----

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

**Entidades de crédito. Préstamo Subordinado**  
-----

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

f) **Acreeedores a corto plazo**

**Cuentas de periodificación**  
-----

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

g) **Impuesto sobre Sociedades**

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OG8331974

#### 4. CONTRATO DE SERVICIOS FINANCIEROS

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

- Agente financiero y garante de disponibilidad de fondos en cada fecha de pago.
- Agente de pagos de los intereses y amortizaciones de los Bonos de Titulización Hipotecarios.
- El I.C.O. se compromete a no ejercer ninguna clase de acción en demanda de responsabilidad contra el Fondo.
- El contrato tiene vencimiento en la fecha en que se proceda a la liquidación del Fondo, no obstante, cabe la denuncia previa con una antelación mínima de dos meses.
- El Agente de Pagos recibirá una remuneración igual a 1.502,53 euros (250.000 pesetas) trimestrales, pagaderas en cada Fecha de Pago, más el 0,003% del Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias en cada Fecha de Pago.

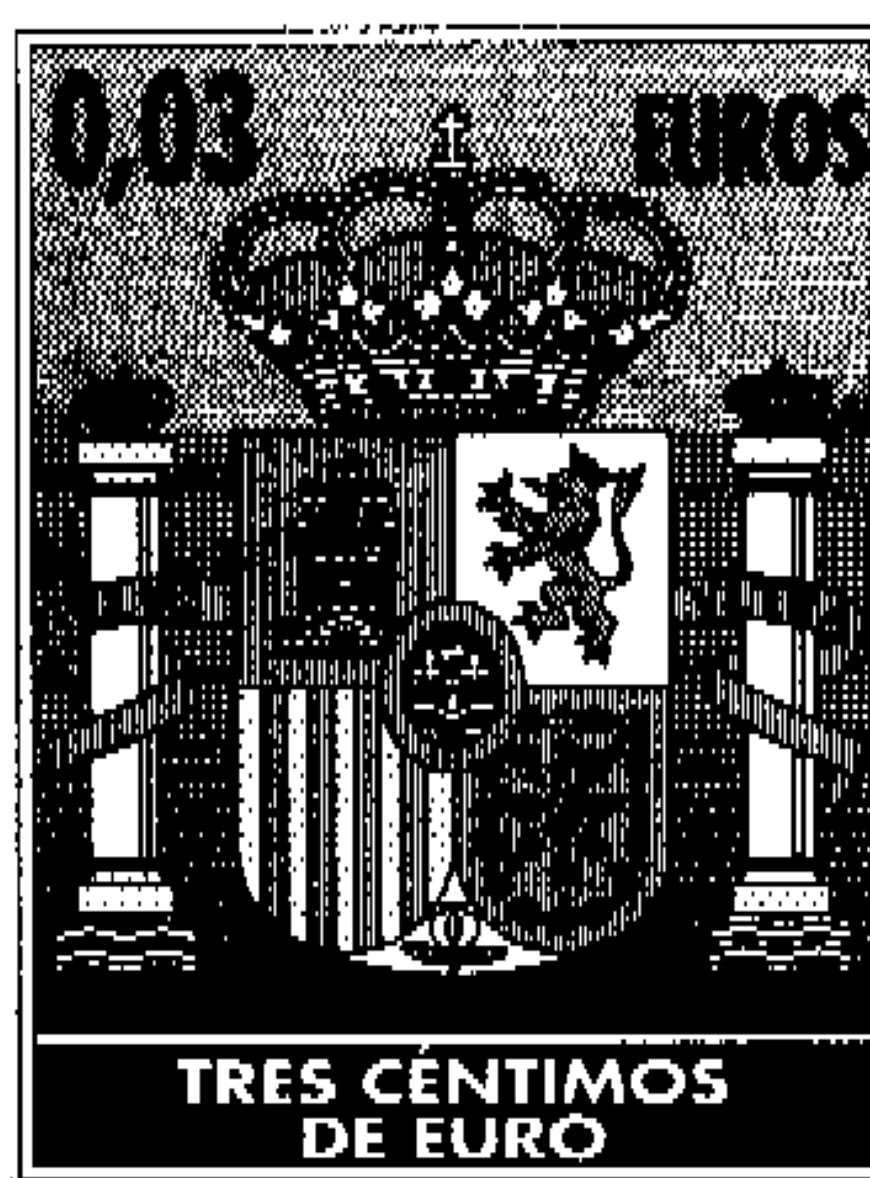
#### 5. GASTOS DE CONSTITUCION Y DE EMISION DE BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA

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

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2001	560
Amortizaciones	<u>(157)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>403</u>



CLASE 8.<sup>a</sup>



OG8331975

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

- 0,10% del Importe total Asegurado de los Bonos A1.
- 0,10% del Importe total Asegurado de los Bonos A2.
- 0,16% del Importe total Asegurado de los Bonos A3.
- 0,20% del Importe total Asegurado de los Bonos B.

El resto de los gastos de constitución correspondía a la comisión de Dirección recibida por el Director de la Emisión (EBN Banco) y que fue igual al 0,01% del importe total asegurado.

## 6. PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

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

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2001	425.663
Amortizaciones	<u>(62.359)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>363.304</u>

Las participaciones vencidas y pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2002 ascienden a 6.378 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 8.104 miles de euros.



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



0G8331976

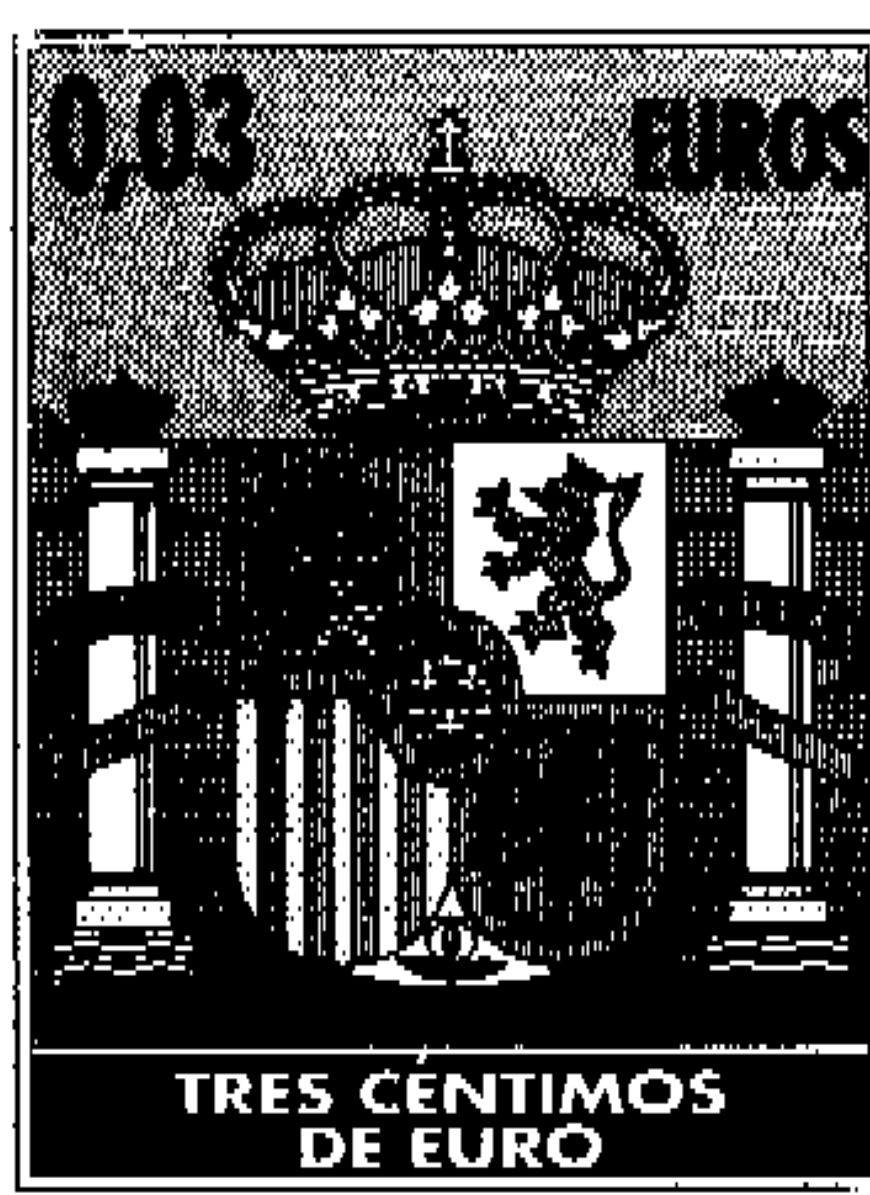
Las participaciones hipotecarias tienen las siguientes características:

- El fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Están representadas por un Título Múltiple representativo de las participaciones indicadas en el cuadro anterior.
- Participan de la totalidad del principal de préstamos hipotecarios que han servido de base para la titulización.
- El interés que devenga es el del tipo de interés nominal del préstamo hipotecario del que representa cada participación. El tipo medio anual de la cartera de préstamos participados al 31 de diciembre de 2002 es del 5,001%.
- Se emiten por el plazo restante de vencimiento de los préstamos hipotecarios participados y dan derecho al titular de la participación a percibir la totalidad de los pagos que, en concepto de principal, incluyendo amortizaciones anticipadas, reciba la entidad emisora por los préstamos hipotecarios participados, así como la totalidad de los intereses que reciba la entidad emisora por dichos préstamos.
- El cobro del emisor de las participaciones hipotecarias en concepto de principal o intereses se realizará el 22 de cada mes, 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.
- 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.





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

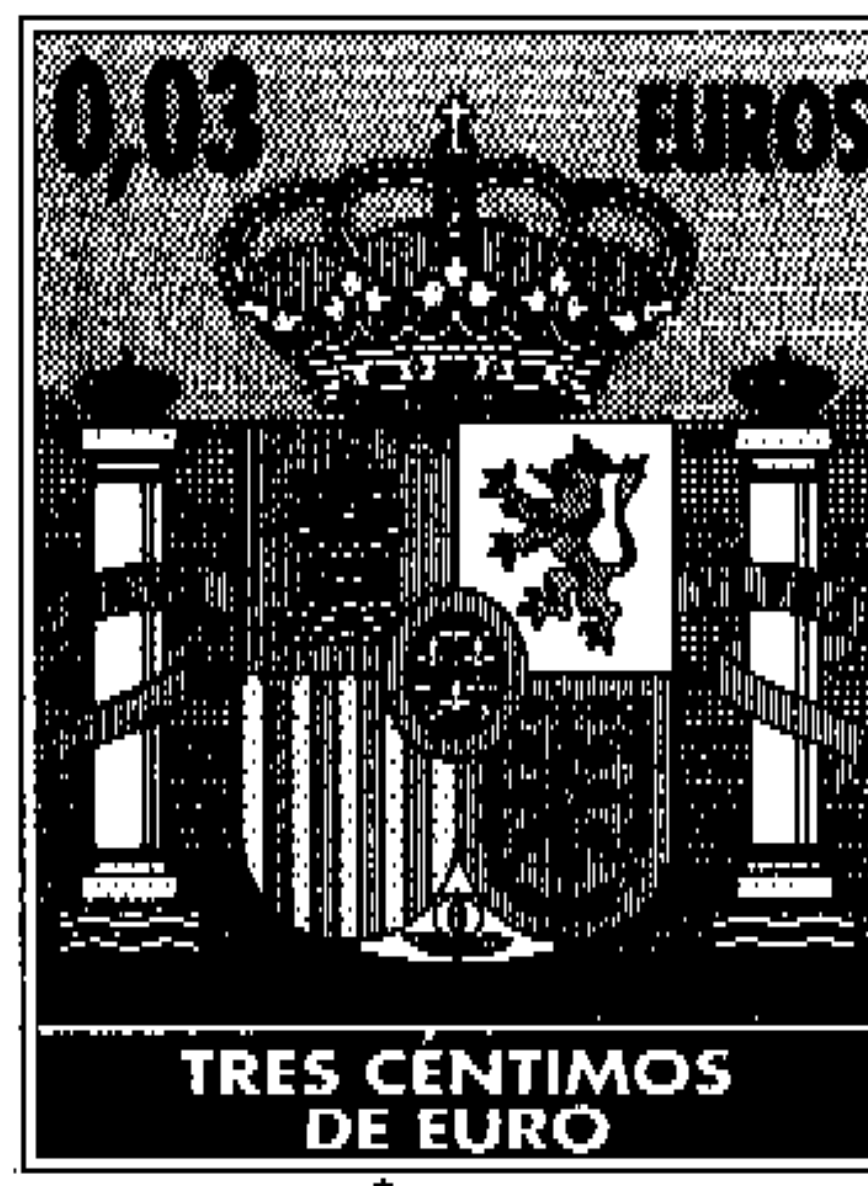


OG8331977

- Las características mínimas que deben cumplir los préstamos hipotecarios participados que se recogen en la escritura de constitución del Fondo han sido verificadas mediante la aplicación de procedimientos estadísticos por los auditores designados por la Sociedad Gestora, habiendo emitido éstos un informe al concluir dicha verificación. Los defectos o desviaciones que se pusieron de manifiesto en dicho informe fueron subsanados posteriormente por cada emisor de participaciones hipotecarias. Las características comentadas son las siguientes:
  - Los préstamos han de estar garantizados por hipotecas inmobiliarias.
  - Con rango de primera sobre la totalidad de la finca o segunda siempre que el hipotecante sea la misma Entidad y se cumpla el siguiente punto.
  - El préstamo no puede superar el 80% del valor de tasación de los bienes hipotecados.
  - Que el valor del bien hipotecado no baje del valor de tasación inicial en más de un 20% del mismo.
  - Los bienes hipotecados han de estar asegurados contra daños por el valor de tasación, por el valor inicial del préstamo o al menos por el saldo del préstamo al 30 de abril de 2000.
- Las participaciones hipotecarias de acuerdo con la escritura de constitución del Fondo comienzan a devengar intereses desde la fecha de desembolso que se produjo el 5 de julio de 2000.
- En caso de liquidación anticipada del Fondo por aplicación del artículo 5.3 de la Ley 19/1992, el emisor tendrá derecho de tanteo para recuperar las participaciones hipotecarias emitidas, correspondientes a préstamos hipotecarios no amortizados, en el momento de la liquidación, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora. Este derecho de tanteo no implica un pacto o declaración de recompra de las Participaciones Hipotecarias.
- La Agencia calificadora ha sido Moody's Investors Service España, S.A.
- Nivel de calificación de **Aaa** para los Bonos A1, A2 y A3 y de **A2** a los Bonos de la serie B.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0G8331978

En el supuesto de que algún Emisor acordara la modificación del interés de algún Préstamo Hipotecario, seguirán correspondiendo al Fondo la totalidad de los intereses ordinarios devengados por éste. Adicionalmente, en dicho supuesto el correspondiente Emisor se compromete a abonar al Fondo, respecto a cada Préstamo Hipotecario cuyo interés haya sido modificado, mientras permanezca dicha modificación, y en cada Fecha de Cobro, la diferencia (en caso de que ésta fuera negativa) entre (a) los intereses devengados por el Préstamo Hipotecario desde la última Fecha de Cobro y (b) los intereses que hubiera devengado el Préstamo Hipotecario en el mismo período aplicando al principal del mismo un tipo de interés igual a la suma de (i) el Tipo de Interés de Referencia para los Bonos, más (ii) un diferencial de 0,55%.

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

Durante 2003, de acuerdo con los planes de amortización de cada préstamo hipotecario participado y bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas, vencerán participaciones hipotecarias por importe de 20.939 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2002 se han devengado intereses de las Participaciones Hipotecarias por importe de 712 miles de euros que se registran en la rúbrica de Cuentas de Periodificación activas del balance de situación a dicha fecha.

## 7. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

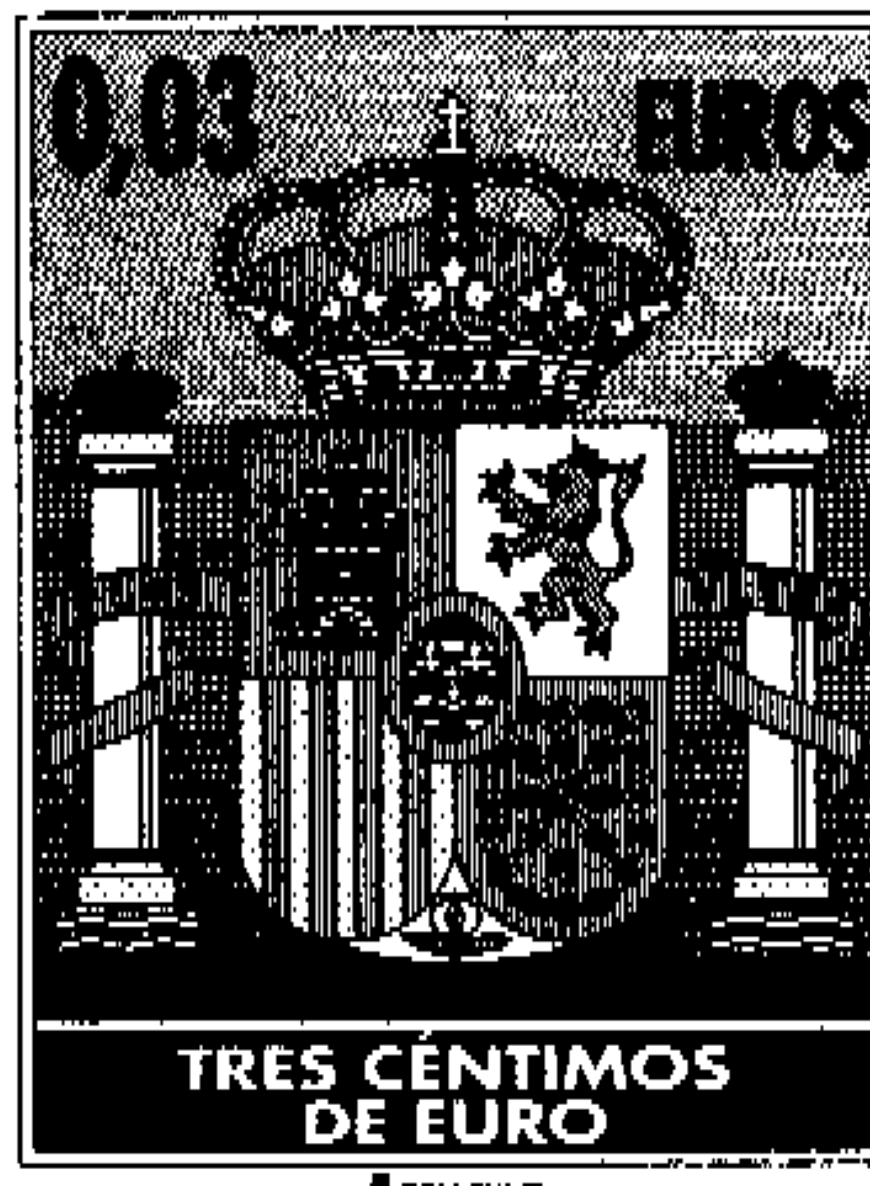
El saldo que figura en el balance de situación al 31 de diciembre de 2002, se corresponde en el efectivo depositado en una entidad financiera como materialización de una cuenta de reinversión que será movilizadora sólo en cada fecha de Pago. Devenga un tipo de interés referenciado al Euribor. Se liquida el 26 de enero, 26 de abril, 26 de julio y 26 de octubre.

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

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2001	37.487
Altas	85.687
Bajas	<u>(37.441)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>85.733</u>



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



OG8331979

## 8. CUENTAS DE PERIODIFICACION ACTIVAS

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

	<u>Miles de euros</u>
Cuentas de periodificación de:	
Participaciones hipotecarias	712
Inversiones financieras temporales	<u>429</u>
	<u>1.141</u>

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

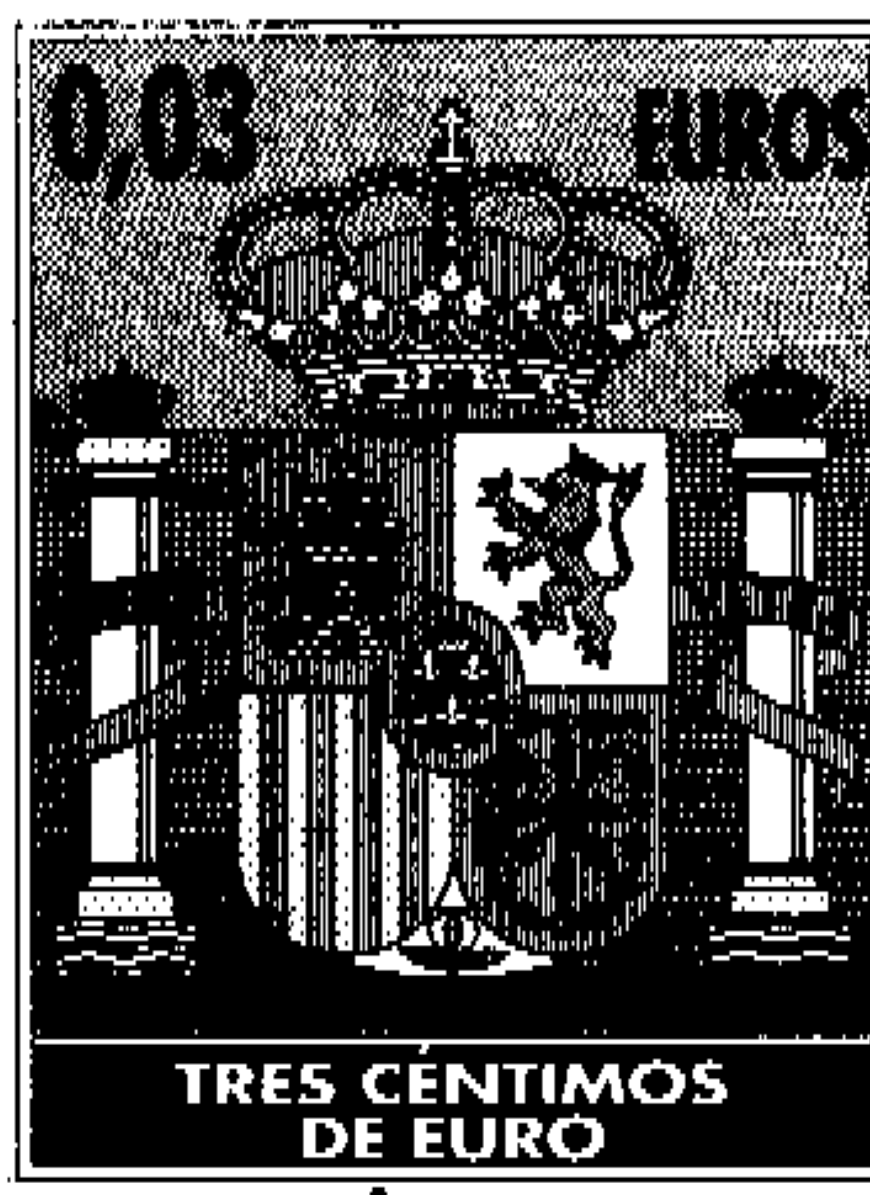
## 9. BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de una única serie de Bonos de Titulización Hipotecaria que tiene las siguientes características:

Importe nominal	513.900.000 euros	
Número de bonos	5.139: 771 Bonos Serie A1 874 Bonos Serie A2 3.288 Bonos Serie A3 206 Bonos Serie B	
Importe nominal unitario	100.000 euros	
Interés variable	Bonos Serie A1:	Euribor 3 meses
	Bonos Serie A2:	Euribor 3 meses + 0,12%
	Bonos Serie A3:	Euribor 3 meses + 0,28%
	Bonos Serie B:	Euribor 3 meses + 0,50%
Forma de pago	Trimestral	
Fechas de pago de intereses	26 de enero, 26 de abril, 26 de julio y 26 de octubre de cada año	
Fecha de inicio del devengo de intereses	5 de julio de 2000	
Fecha del primer pago de intereses	26 de octubre de 2000	



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



0G8331980

#### Amortización

La amortización de los Bonos A1 se realizará mediante 6 pagos de principal trimestrales consecutivos, el primero de los cuales se producirá el 26 octubre de 2000, y el último el 28 de enero de 2002.

La amortización de los Bonos A2 se realizará mediante un solo pago de principal en fecha 28 de julio de 2003.

La amortización de los Bonos A3 está sujeta al ritmo de amortización de los Préstamos Participados y comenzará su amortización una vez amortizadas las Series A1 y A2, esto es, a partir del 28 de julio de 2003. La amortización de los préstamos participados se transferirá a los Bonos de la Serie A3 con carácter trimestral.

En cada Fecha de Pago a partir del 28 de julio de 2003, incluida, o, en su caso, con posterioridad a dicha fecha, una vez concluida la total amortización de los Bonos de las Series A1 y A2 y una vez que se hayan amortizado por completo los saldos de la Línea de Liquidez, la cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos A3 será la menor de las siguientes cantidades:

- a) la diferencia positiva en esa Fecha de Pago entre el Saldo Nominal Pendiente de los Bonos (previo a la amortización que se realice en esa Fecha de Pago) y el Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias no Fallidas; y
- b) los Recursos Disponibles en esa Fecha de Pago, deducidos los pagos correspondientes a los siguiente conceptos:
  - Gastos e Impuestos
  - Comisión a la Gestora
  - Pago de intereses a los Bonos A1, A2 y A3
  - Pago de intereses a los Bonos B

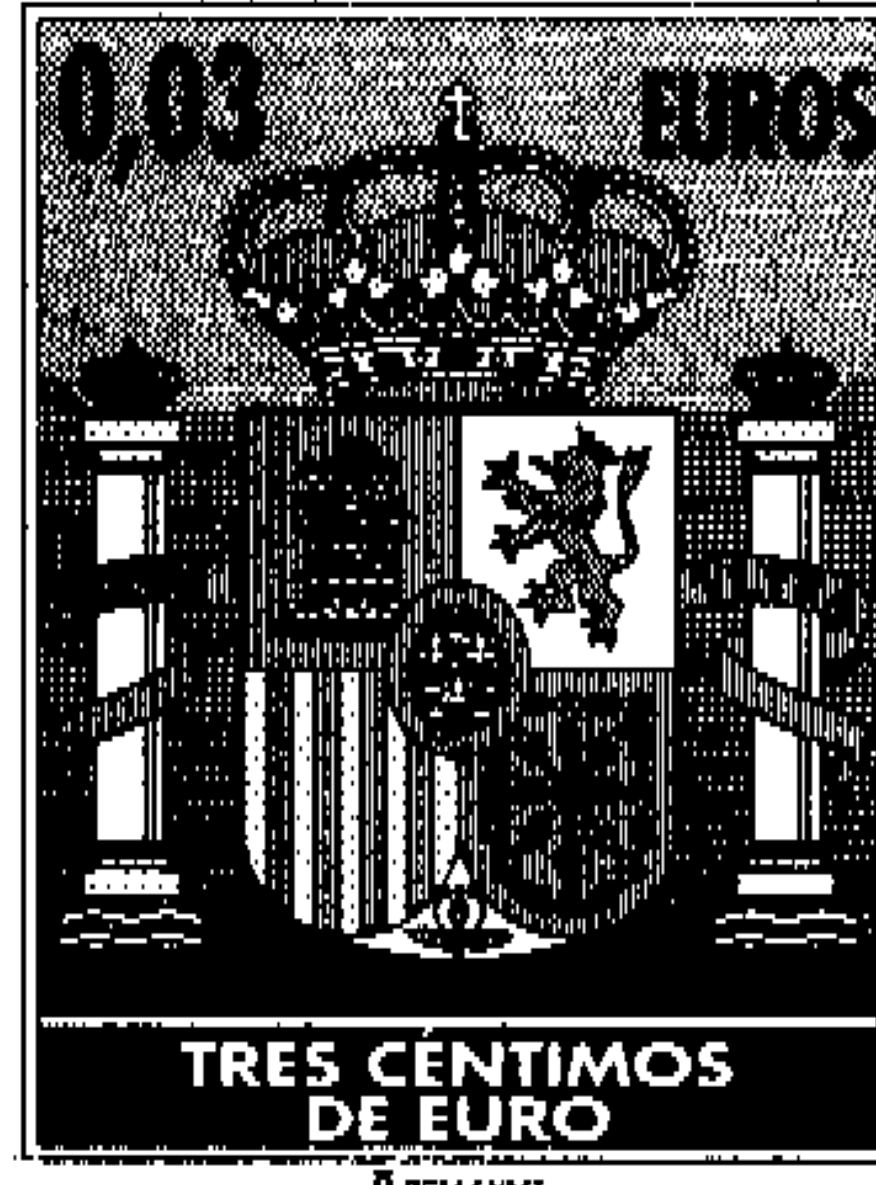
La amortización de los Bonos B comenzará sólo cuando hayan quedado totalmente amortizados los Bonos de la Clase A. El vencimiento de los Bonos se producirá en la Fecha en que estén totalmente amortizados o en la Fecha de Liquidación del Fondo.

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

Enero de 2018



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



0G8331981

**Acumulación de Amortizaciones**

En el caso excepcional de que por insuficiencia de Recursos Disponibles del Fondo de acuerdo con el Orden de prelación de pagos establecido en la nota 1, una parte del principal de un Bono de cualquiera de las Series A1 y A2 hubiera quedado sin amortizar en su fecha prevista, la cantidad no amortizada se abonará en la siguiente Fecha de Pago en que sea posible. Dicho saldo no amortizado devengará intereses calculado al tipo de interés de Referencia que devengue cada clase de Bono.

El movimiento habido en el epígrafe de bonos de Titulización Hipotecaria desde el 31 de diciembre de 2001 hasta el 31 de diciembre de 2002 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2001	436.800
Amortizaciones	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>436.800</u>

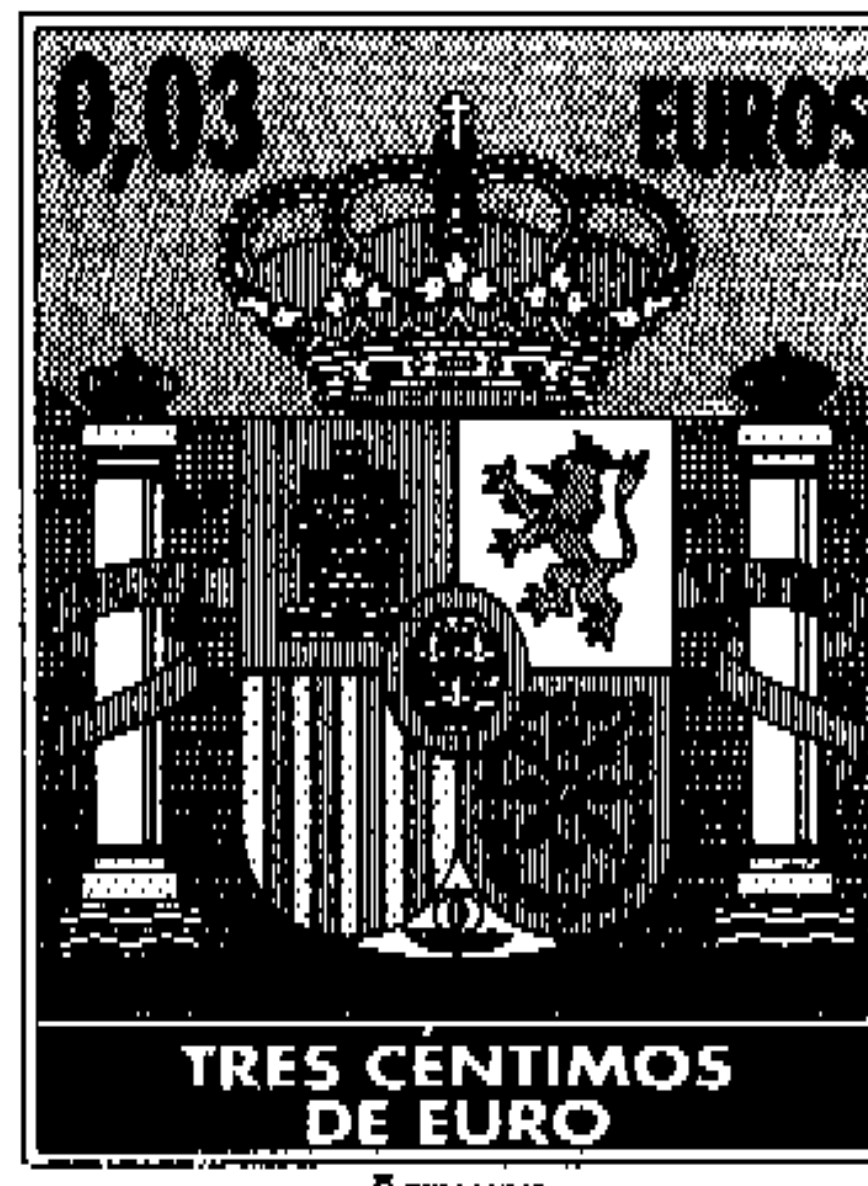
La emisión de los Bonos está en soporte de anotaciones en cuenta y está dada de alta en el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores.

Asimismo, los bonos se encuentran admitidos a cotización en el mercado de la AIAF.

Al 31 de diciembre de 2002 se han devengado costes financieros de Bonos de Titulización Hipotecaria por importe de 2.717 miles de euros que se registran en el epígrafe Acreedores a corto plazo (ver nota 11).



CLASE 8.<sup>a</sup>



0G8331982

## 10. ENTIDADES DE CREDITO. PRESTAMO SUBORDINADO

En la fecha de desembolso, 5 de julio de 2000, el Fondo recibió 2 Préstamos Subordinados y un Préstamo Participativo de las entidades emisoras de participaciones hipotecarias, por importe total de 18.285 miles euros.

Las características de los anteriores préstamos se detallan a continuación:

### PRESTAMO SUBORDINADO A

Importe total facilitado por:

	<u>Euros</u>
- Caja de Ahorros El Monte	995.319,11
- CCM – Caja Castilla La Mancha	436.647,84
- Caixa Terrassa	424.027,10
- Caja Cantabria	290.508,75
- Banco Guipuzcoano	283.583,55
- AIG Finanzas	169.913,65
Saldo Inicial	<u>2.600.000,00</u>

Saldo al 31 de diciembre de 2002

Completamente amortizado

Tipo de interés anual:

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

Vencimiento final:

Fecha de liquidación del Fondo

Finalidad:

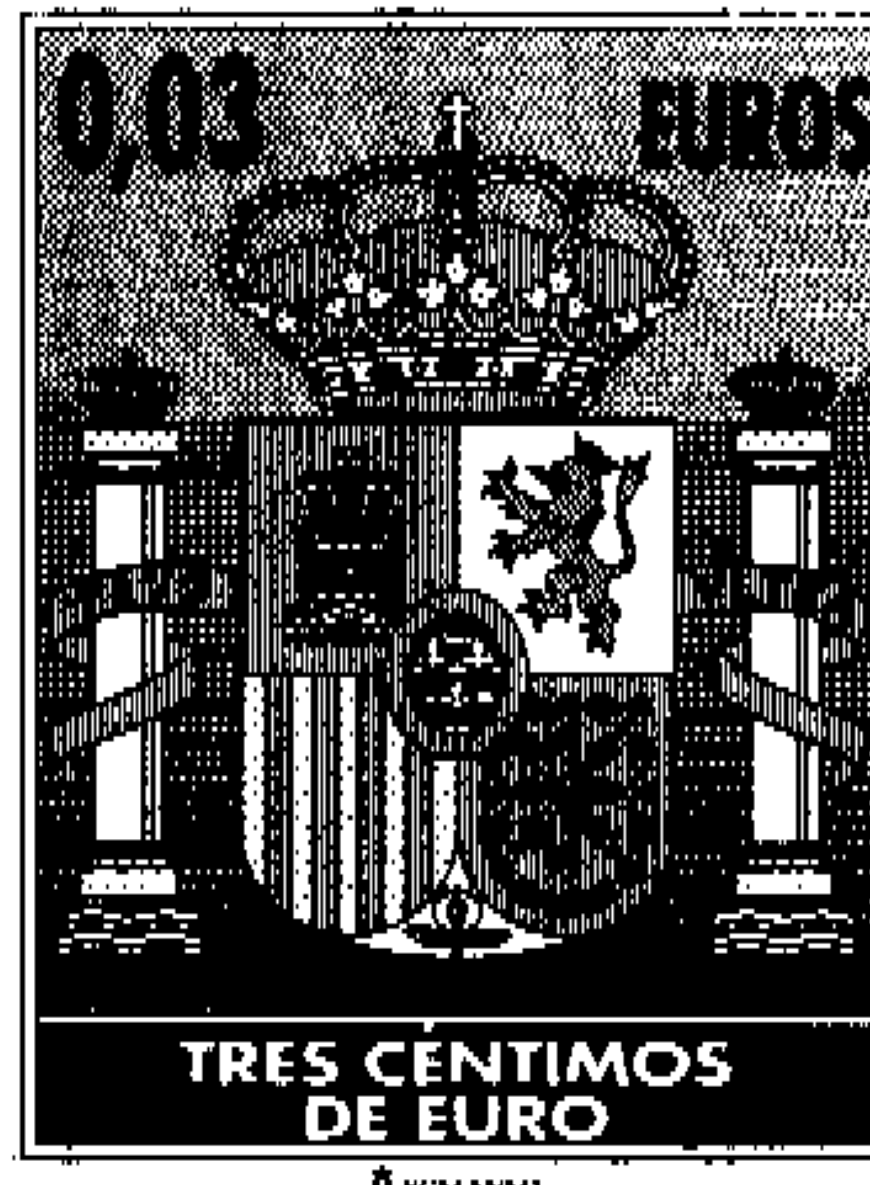
A cubrir el desfase correspondiente a la primera Fecha de Pago del Fondo entre el devengo y cobro de las Participaciones Hipotecarias

Amortización:

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OG8331983

### PRESTAMO SUBORDINADO B

Importe total facilitado por:

	<u>Euros</u>
- Caja de Ahorros El Monte	293.116,26
- CCM – Caja Castilla la Mancha	137.398,26
- Caixa Terrassa	128.238,37
- Caja Cantabria	91.598,82
- Banco Guipuzcoano	91.598,82
- AIG Finanzas	41.219,47
	<hr/>
Saldo inicial	<u>783.170,00</u>

Saldo al 31 de diciembre de 2002

431 miles de euros

Tipo de interés anual:

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

Vencimiento final:

26.07.2005

Finalidad:

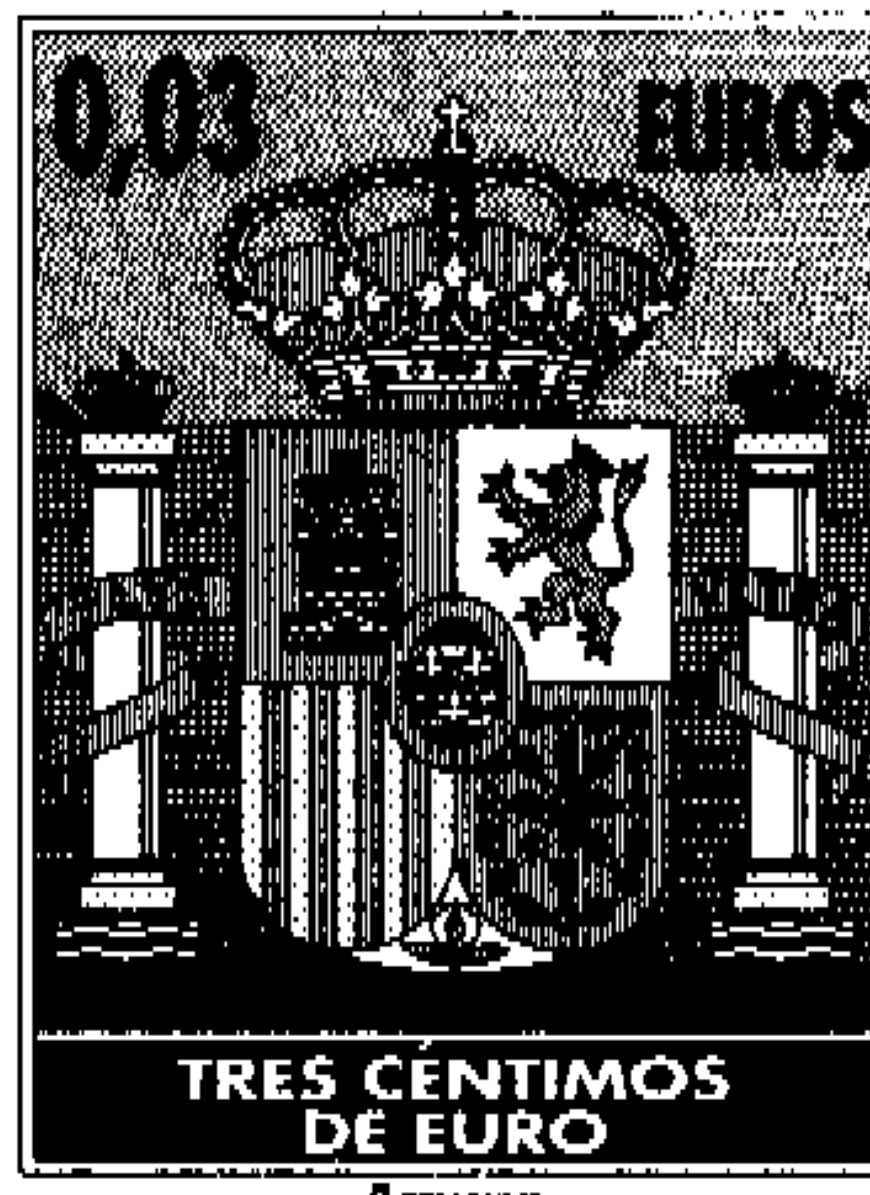
Pago de los gastos iniciales del Fondo

Amortización:

La amortización del Préstamo B se realizará en 20 cuotas consecutivas e iguales coincidentes con las fechas de Pago del Fondo.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0G8331984

## PRESTAMO PARTICIPATIVO

Importe total facilitado por:

	<u>Euros</u>
- Caja de Ahorros El Monte	5.379.656,38
- CCM – Caja Castilla La Mancha	2.682.377,14
- Caixa Terrassa	2.488.649,91
- Caja Cantabria	1.832.957,71
- Banco Guipuzcoano	1.624.328,38
- AIG Finanzas	894.126,48
Saldo inicial	<u>14.902.096,00</u>

Saldo al 31 de diciembre de 2001

14.902 miles de euros

Finalidad:

Dotación inicial del Fondo de Reserva.

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

Remuneración:

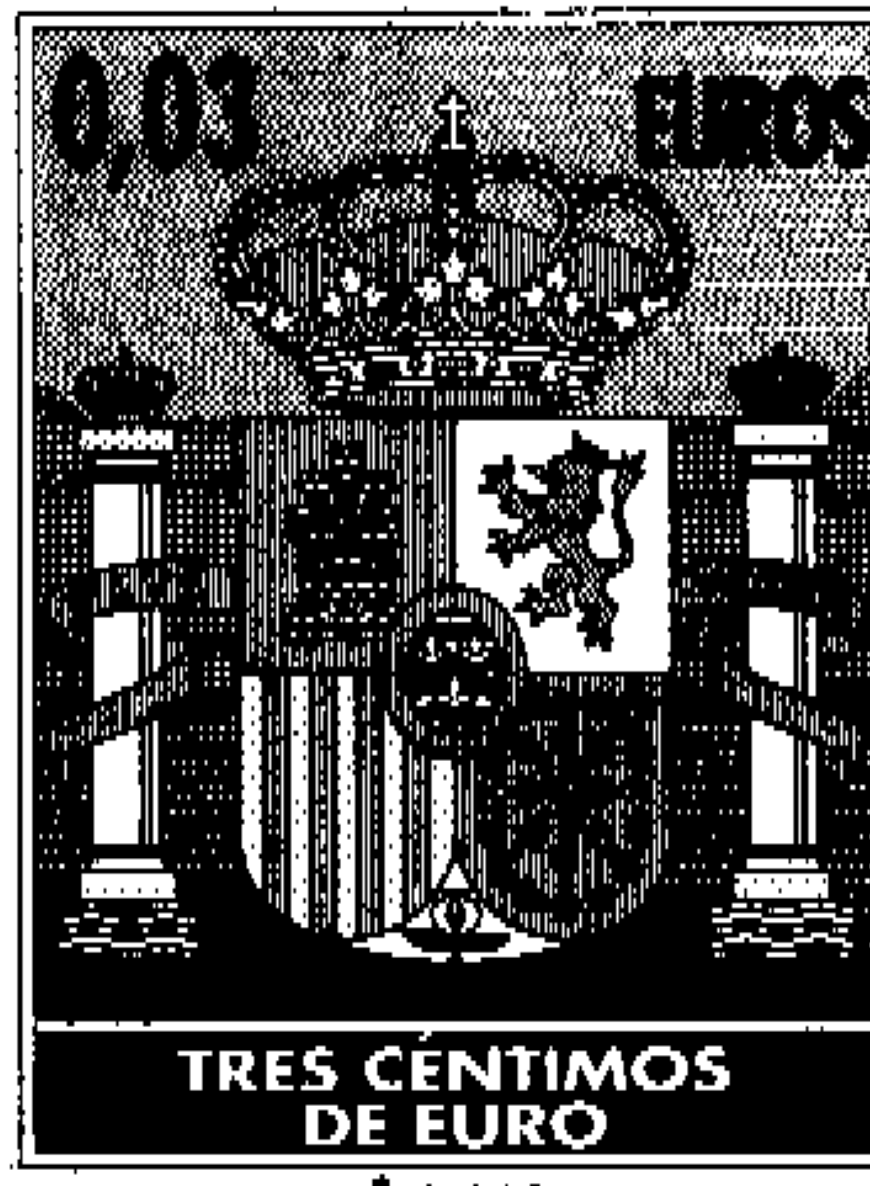
Debido al carácter subordinado del préstamo participativo, en relación con el resto de las obligaciones del Fondo y a que su devolución depende del comportamiento de las Participaciones Hipotecarias, así como de la evolución de los tipos de interés pagados a los Bonos, la remuneración del Préstamo Participativo 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 devengará un tipo de interés variable igual al tipo de Referencia de los Bonos (Euribor 3 meses) más 1%.
- "Remuneración variable": Sólo será abonada a los prestamistas en una concreta Fecha de Pago, en el supuesto de que los Recursos Disponibles en dicha Fecha de pago sean suficientes para atender las obligaciones del Fondo. Será igual a la diferencia positiva entre los intereses y otras cantidades asimilables recibidas de las Participaciones Hipotecarias agrupadas en el Fondo emitidas por cada Prestamista Inicial y los gastos (incluyendo impuestos), netos de los rendimientos generados por las inversiones del Fondo atribuibles a las mismas.





**CLASE 8.ª**



0G8331985

Asimismo, los Emisores han concedido al Fondo una Línea de Liquidez cuya finalidad es exclusivamente la de proporcionar fondos para el pago de amortización de los Bonos de las Series A1 y A2 en el caso de que se produzcan desviaciones respecto al programa de amortizaciones establecido.

El importe máximo disponible de la Línea de Liquidez será, para cada Emisor, el 12% del Saldo Nominal de las Participaciones Hipotecarias emitidas por dicho Emisor.

Los saldos dispuestos de las Líneas de Liquidez devengarán diariamente, a favor del correspondiente Emisor, un interés variable, revisable mensualmente en cada Fecha de Cobro del Fondo, calculado como la suma del Tipo de Referencia de las Líneas de Liquidez más el diferencial de la Línea de Liquidez, siendo:

- Tipo de Referencia de la Línea de Liquidez: Euribor a 1 mes calculado dos días hábiles anteriores a la fecha de Pago.
- Diferencial de la Línea de Liquidez: El margen que sea aplicable a la Serie del último Bono cuyo principal se ha amortizado, total o parcialmente, en la Anterior Fecha de Pago, esto es, hasta el 22 de agosto de 2003, el diferencial aplicable será del 0%; a partir del 22 de agosto de 2003, el diferencial aplicable será del 0,12%.

La línea de Liquidez no se encuentra dispuesta en importe alguno al 31 de diciembre de 2002.

Al 31 de diciembre de 2002 se han devengado costes financieros de Préstamos concedidos al fondo por importe de 116 miles de euros que se registran en el epígrafe de Acreedores a corto plazo (ver nota 11).



CLASE 8.ª



0G8331986

## 11. ACREEDORES A CORTO PLAZO

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

	<u>Miles de euros</u>
Cuentas de periodificación	
Intereses	
Deuda subordinada (ver nota 10)	116
Bonos de Titulización Hipotecaria (ver nota 9)	<u>2.717</u>
	2.833
Comisiones	
De gestión	43
Remuneración Variable del Préstamo Participativo	3.446
Acreeedores por avance técnico	230
Bonos a pagar el 27.01.03	<u>-</u>
	<u>6.552</u>

## 12. SITUACION FISCAL

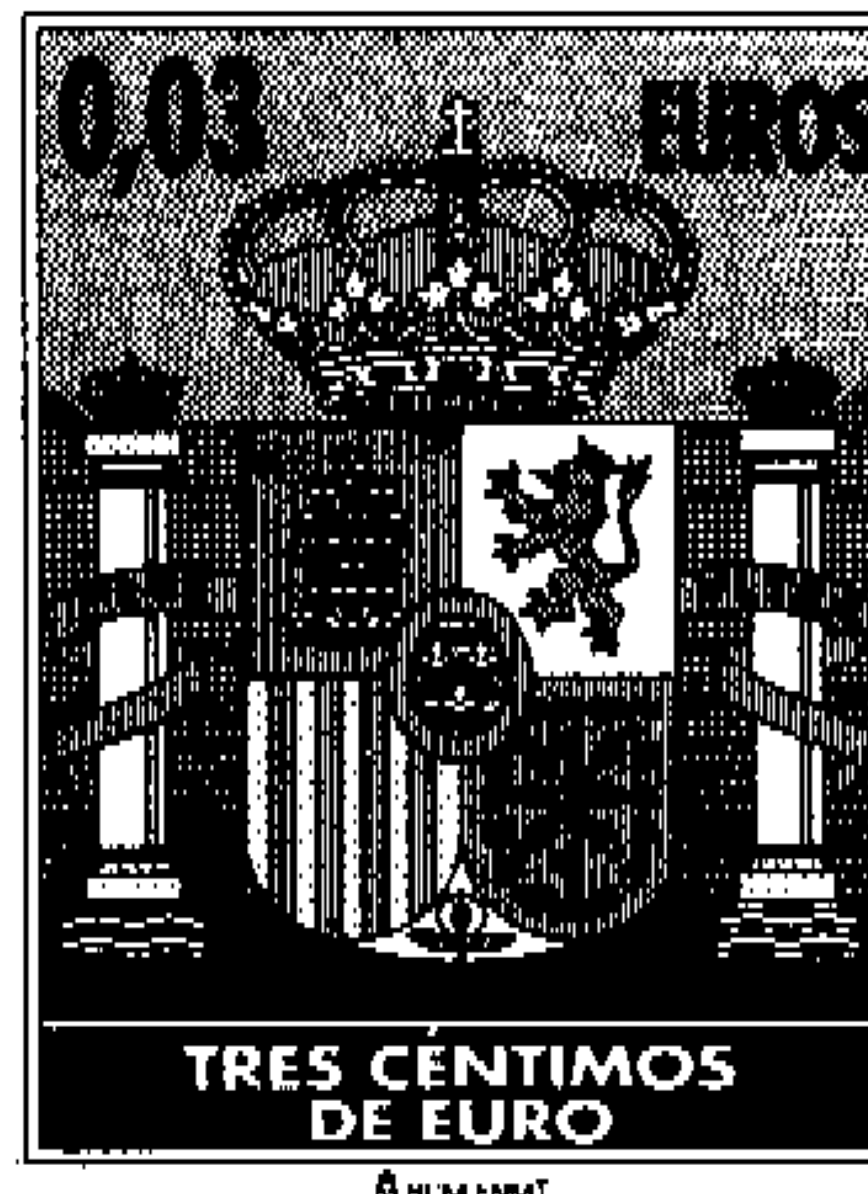
El resultado económico del ejercicio es cero y coincide con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, todo ello de acuerdo con el propio funcionamiento del Fondo.

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

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OG8331987

### 13. REMUNERACION DE AUDITORES

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

### 14. CUADRO DE FINANCIACION

<u>APLICACIONES</u>	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Incremento de activo en:		
Gastos de constitución y de emisión de bonos	-	-
Participaciones Hipotecarias	-	-
Inversiones financieras temporales	48.246	8.167
Disminución de pasivo en:		
Bonos de titulización hipotecaria	-	51.401
Entidades de crédito	643	2.215
Variación neta de cuentas de periodificación y acreedores varios	14.034	-
	<u>62.923</u>	<u>61.783</u>
 <u>ORIGENES</u>		
Disminución de Activo en:		
Gastos de constitución y de emisión de bonos	157	156
Participaciones Hipotecarias	62.766	59.353
Inversiones financieras temporales	-	-
Incremento del Pasivo en:		
Bonos de titulización hipotecaria	-	-
Préstamos subordinados	-	-
Variación neta de cuentas de periodificación y acreedores varios	-	2.274
	<u>62.923</u>	<u>61.783</u>



0G8331988

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

**TDA 12,  
FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA**

**Informe de Gestión  
Ejercicio 2002**



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



0G8331989

TDA 12, Fondo de Titulización Hipotecaria

INFORME DE GESTION

Ejercicio 2002

TDA 12, Fondo de Titulización Hipotecaria, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 26 de junio de 2000, comenzando el devengo de los derechos de sus activos y obligaciones de sus pasivos en la Fecha de Desembolso (5 de julio de 2000). Actúa como Agente Financiero del Fondo el Instituto de Crédito Oficial (I.C.O.), con funciones de depositaria de los activos del Fondo y Agente de Pagos de sus obligaciones.

El Fondo emitió 5.139 Bonos de Titulización Hipotecaria en dos Clases. La Clase A está constituida por 3 Series de Bonos:

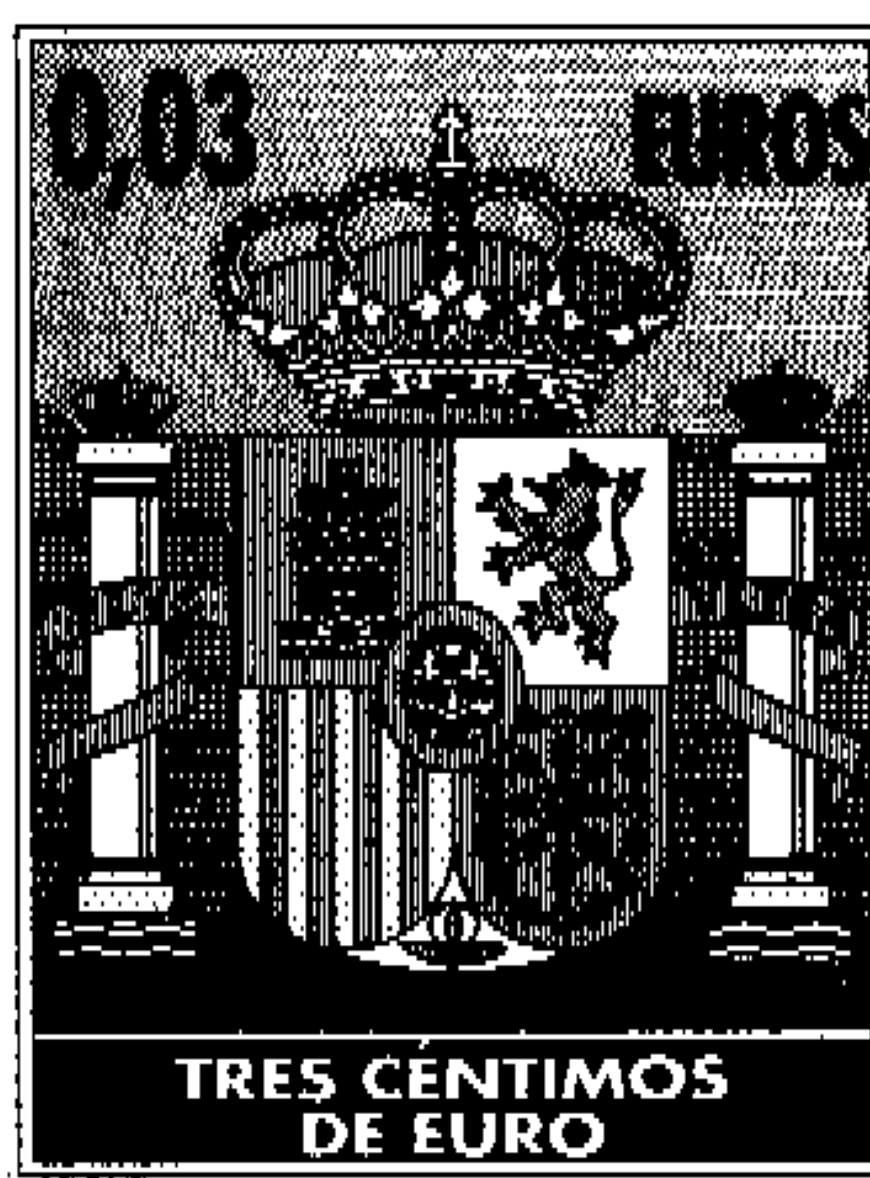
- La Serie A1, integrada por 771 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0%. Estos Bonos resultaron totalmente amortizados el 28 de enero de 2002.
- La Serie A2, integrada por 874 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 0,12%.
- La Serie A3, integrada por 3.288 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,28%.

La Clase B está constituida por una sola Serie, de 206 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 513.900.000 euros. Las entidades aseguradoras hicieron efectivo al Fondo en la Fecha de Desembolso la totalidad del importe de la emisión.



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



0G8331990

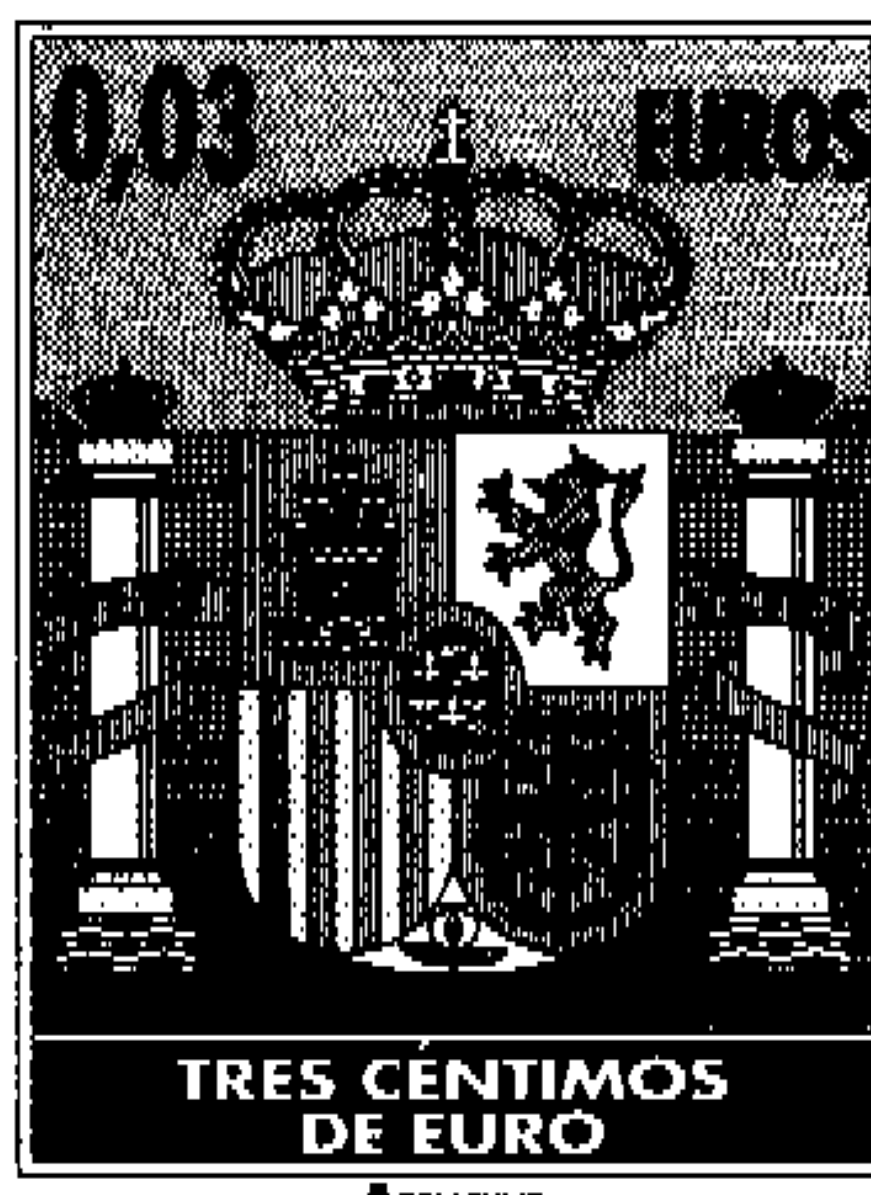
El Fondo dispone de un Fondo de Reserva, dotado con un Préstamo Participativo por las Entidades Emisoras destinado a atender determinadas obligaciones del Fondo en caso de insuficiencia de Recursos Disponibles. En cada momento, el Importe Mínimo del Fondo de Reserva será la menor de las siguientes cantidades: (i) el 2,9% del importe inicial de Participaciones Hipotecarias, ó (ii) el 6,5% del saldo nominal pendiente de las Participaciones Hipotecarias emitidas por cada Emisor.

El Fondo liquida con las Entidades Emisoras de las Participaciones Hipotecarias con carácter mensual el día 22 de cada mes y tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los días 26 de enero, 26 abril, 26 de julio, y 26 de octubre de cada año. La primera Fecha de Pago se produjo el 26 de octubre de 2000.

Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos. Durante el ejercicio el Fondo ha abonado los importes correspondientes en concepto de comisiones a terceros, descritos y fijados conforme a los Contratos y a la Escritura de Constitución que rigen el funcionamiento del Fondo. Teniendo en cuenta la evolución de los flujos del Fondo y bajo un supuesto de Tasa de Amortización Anticipada del 8%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 26/04/2013 conforme a la Escritura de Constitución del Fondo y al Folleto de Emisión.

Se adjunta a este informe de gestión los cuadros de flujos de caja del Fondo correspondiente a los períodos de liquidación del ejercicio de 2002.

Puede obtenerse información más completa y actualizada sobre el Fondo en las páginas de Titulización de Activos SGFT en Internet: <http://www.tda-sgft.com>.



0G8331991

CLASE 8.<sup>a</sup>

TDA 12, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA  
INFORMACION SOBRE EL FONDO  
a 31 de diciembre de 2002

**I. CARTERA DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS**

1. Saldo vivo de Participaciones Hipotecarias (sin impagos, en euros):	362.870.217,36
2. Vida residual (meses):	177
3. Tasa de amortización anticipada (anualizada):	
Último año (12 meses):	10,18%
3. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	0,66%
4. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses:	0,12%
5. Porcentaje de fallidos <sup>1</sup> :	0,08%
6. Nivel Impagado <sup>2</sup> :	0,36%

**II. BONOS**

1. Saldo vivo de Bonos por Serie (euros):	
a) Serie A1	0,00
b) Serie A2	87.400.000,00
c) Serie A3	328.800.000,00
d) Serie B	20.600.000,00
2. Saldo vivo unitario por Serie (euros):	
a) Serie A1	0,00
b) Serie A2	100.000,00
c) Serie A3	100.000,00
d) Serie B	100.000,00
3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:	
a) Serie A1	0,00%
b) Serie A2	100,00%
c) Serie A3	100,00%
d) Serie B	100,00%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):	0

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

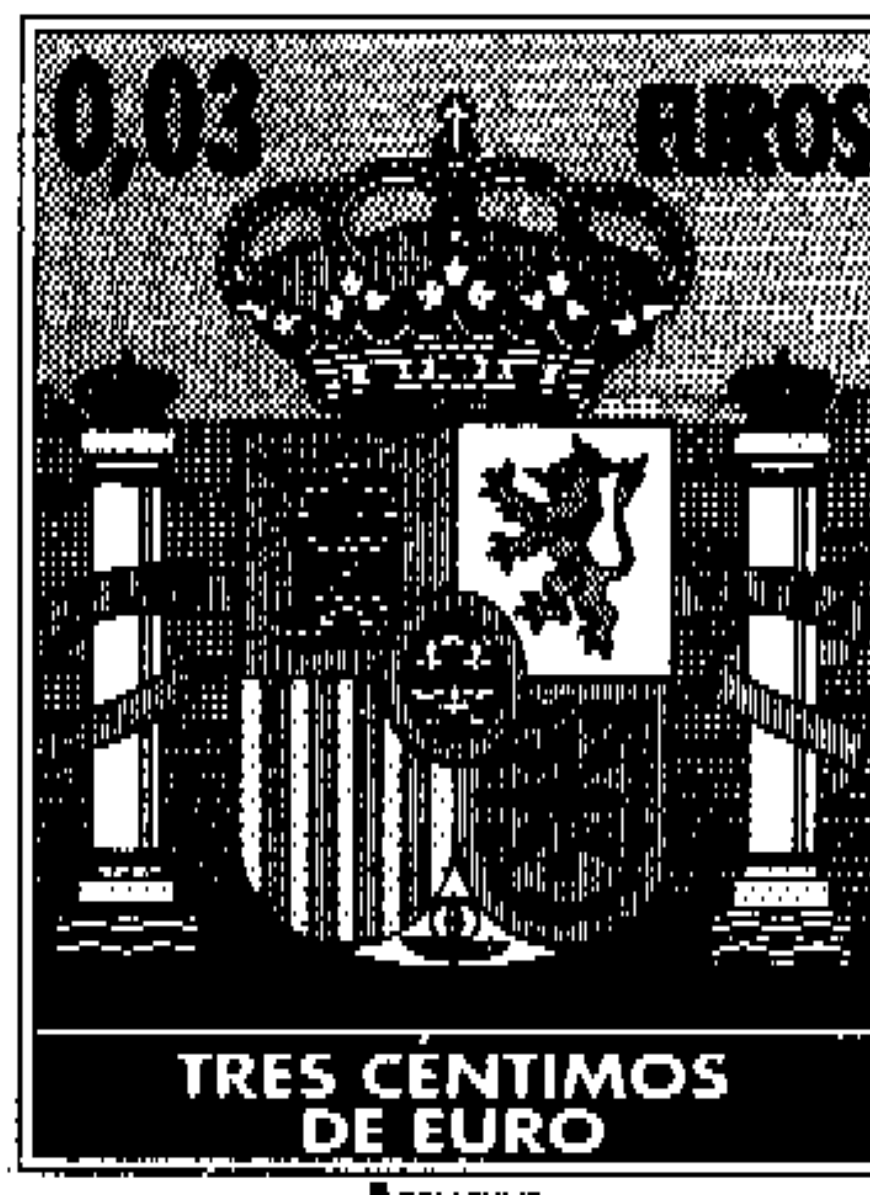
a) Serie A1	-
b) Serie A2	3,3600%
c) Serie A3	3,5200%
d) Serie B	3,7400%

<sup>1</sup> Se considera Participación Hipotecaria Fallida aquella Participación cuyo préstamo tiene un retraso en el pago igual o superior a 12 meses, o que haya sido declarado fallido de acuerdo con el Administrador o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la definición de la Circular 4/1991 del Banco de España. El porcentaje está calculado sobre el saldo pendiente de vencimiento más el saldo impagado a 31 de diciembre.

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OG8331992

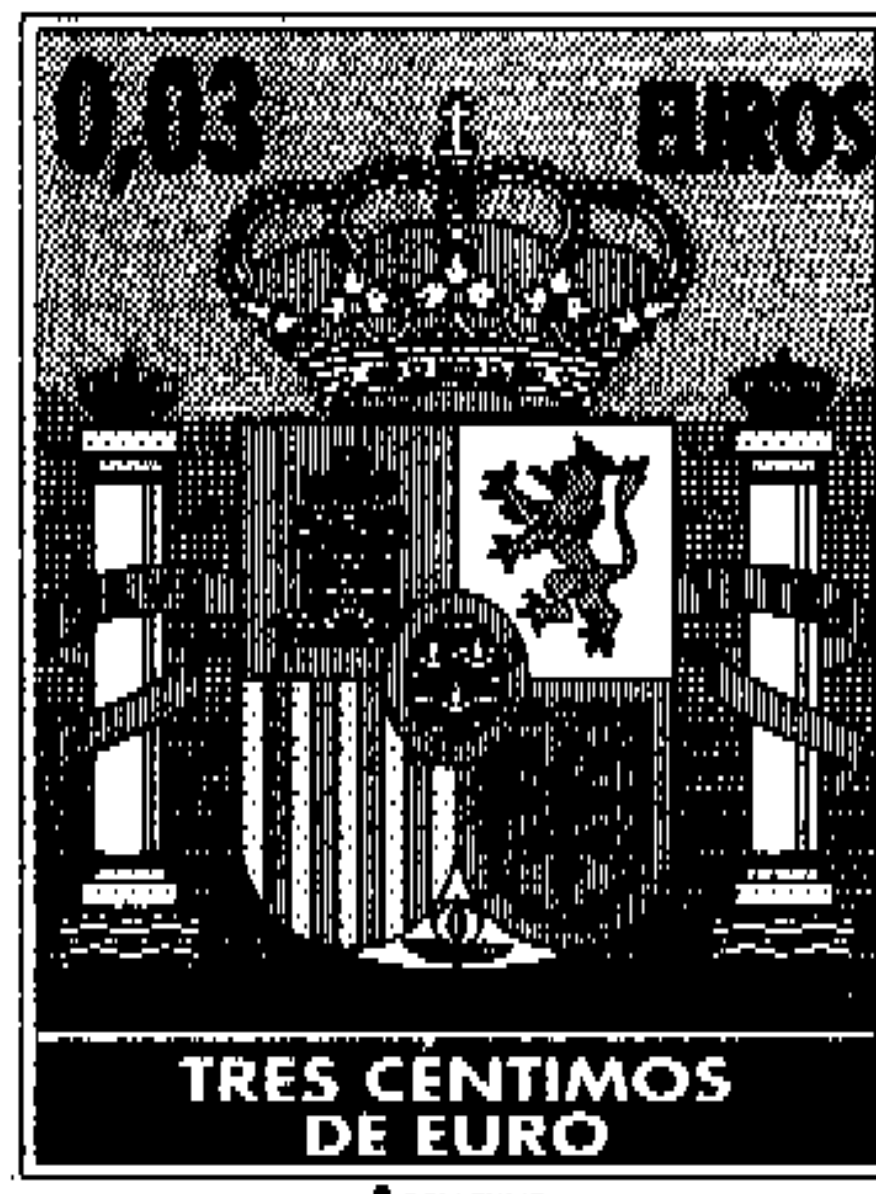
TDA 12, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA  
FLUJOS DE CAJA DEL PERIODO: 26/10/01 - 28/10/02

	26/10/01 - 28/1/02		28/1/02 - 26/4/02		26/4/02 - 26/7/02		26/7/02 - 28/10/02		26/10/01 - 28/10/02	
	Ingresos	Pagos	Ingresos	Pagos	Ingresos	Pagos	Ingresos	Pagos	Ingresos	Pagos
<b>I. INVERSIONES/FINANCIACIONES</b>										
Amortización Bonos Titulización Hip.	12.852.570		0		0		0		12.852.570	
Amortización Participaciones Hip.	16.757.358	463.179	15.582.715	62.135	15.200.894	39.158	14.853.132	39.158	62.394.099	603.630
Amortización Ptmos. Subordinados	1.498.647		0		0		0		1.498.647	
Disposición Línea Liquidez		1.217.657		1.498.647		0		0		2.716.304
Amortización Línea Liquidez										
<b>II. INTERESES</b>										
Intereses pagados a los BTH	4.492.044		5.811.512	3.873.065	5.527.240	4.031.581	5.282.642	4.153.091	23.419.132	16.549.781
Intereses recibidos de las PHs	6.797.738									
Intereses Ptmos. Subordinados	189.699		282.588	164.902	416.452	170.812	553.266	175.618	701.031	701.031
Intereses Inversiones Temporales	279.905									
Intereses Línea Liquidez	4.942		321.550	6.479	2.526	0	-312.801	0	1.532.211	11.421
Avance Técnico Neto	-373.230								-361.955	
<b>III. GASTOS</b>										
Comisiones Periódicas:										
- Gestora	70.916			68.286		65.759		63.313		268.274
Excedente de Caja	1.698.718			2.070.576		1.554.508		1.141.682		6.465.484
<b>Total Ingresos/Pagos</b>	24.960.418	20.989.725	21.998.365	7.744.090	21.147.112	5.861.818	20.376.239	5.572.862	88.482.134	40.168.495
Saldo inicial	23.814.502		27.785.195		42.039.470		57.324.764		150.963.931	
A Inversiones Temporales	14.902.096		14.902.096	14.902.096	14.902.096	14.902.096	14.902.096	14.902.096	14.902.096	59.608.384
Depósito de Principal	12.604.402		26.846.523	26.846.523	42.058.271	42.058.271	56.756.714	56.756.714	138.265.910	138.265.910
Depósito de Impagos	278.697		290.851	290.851	364.397	364.397	469.331	469.331	1.403.276	1.403.276
<b>Total</b>	48.774.920	48.774.920	49.783.560	49.783.560	63.186.582	63.186.582	77.701.003	77.701.003	239.446.065	239.446.065
Retenciones practicadas	808.558		697.167		725.680		747.552		2.978.957	
A Inv. Temporales	808.558	808.558	697.167	697.167	725.680	725.680	747.552	747.552	2.978.957	2.978.957





CLASE 8.<sup>a</sup>



0G8331994

MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

D. Francisco Javier Soriano Arosa  
Presidente

Caja de Ahorros del Mediterráneo  
D. Eleuterio Jover Irles

D. Francisco Javier Saiz Alonso

D. Gumersindo Ruiz-Bravo de Mansilla

D. Víctor Iglesias Ruiz

D. Horacio Mesonero Morales

D. José Carlos Contreras Gómez

Bear Stearns Spanish Securitization Corporation  
Dña. Alicia Reyes Revuelta

Diligencia que levanta el Secretario, D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana, para hacer constar que tras la aprobación de las cuentas anuales y el informe de gestión de TDA 12 Fondo de Titulización Hipotecaria, correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2002, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 24 de abril de 2003, sus miembros han procedido a suscribir el presente Documento que se compone de 30 hojas de papel timbrado encuadernadas y numeradas correlativamente del 0G8331964 al 0G8331992, ambos inclusive, y la presente 0G8331994 estampando su firma los miembros reunidos, cuyos nombres y apellidos constan en esta última hoja del presente, de lo que doy fe.

Madrid, 24 de abril de 2003

D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana  
Secretario del Consejo