

INFORME DE AUDITORIA

* * * *

TDA 4,

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 **7771**

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 4, Fondo de Titulización Hipotecaria

Hemos auditado las cuentas anuales de TDA 4, 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 4, 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.

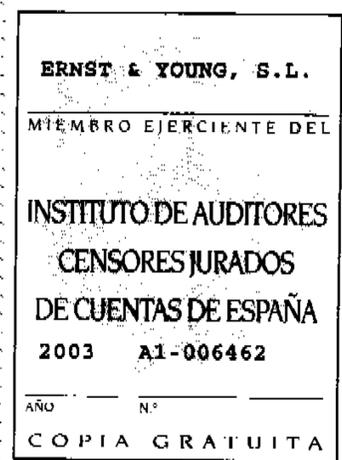
El informe de gestión adjunto del ejercicio 2002 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación de TDA 4, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión, concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2002. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del Fondo.

ERNST & YOUNG

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

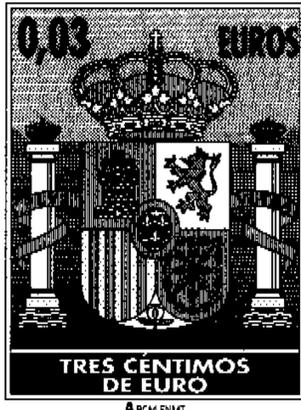
José Luis Solís Céspedes

Madrid, 25 de abril de 2003





CLASE 8.ª



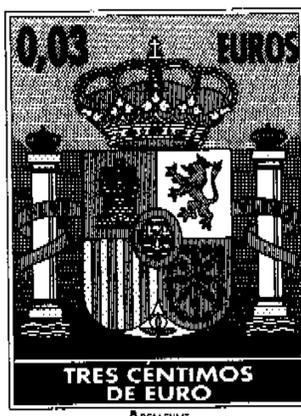
0G8313173

TDA 4
Fondo de Titulización Hipotecaria

Cuentas Anuales
Informe de Gestión



CLASE 8.^a



OG8313174

TDA 4, Fondo de Titulización Hipotecaria

Balances de Situación al 31 de diciembre

	Miles de euros	
	2002	2001
ACTIVO		
INMOVILIZADO		
Gastos de constitución	34	142
Inmovilizaciones financieras		
Participaciones Hipotecarias	<u>72.486</u>	<u>88.692</u>
Subtotal inmovilizado	<u>72.520</u>	<u>88.834</u>
ACTIVO CIRCULANTE		
Inversiones financieras temporales	5.854	6.942
Deudores por Participaciones Hipotecarias	1.831	2.232
Cuentas de periodificación	<u>170</u>	<u>243</u>
Subtotal activo circulante	<u>7.855</u>	<u>9.417</u>
TOTAL ACTIVO	<u>80.375</u>	<u>98.251</u>
PASIVO		
ACREEDORES A LARGO PLAZO		
Bonos de titulización hipotecaria	72.983	89.355
Entidades de crédito. Préstamo subordinado	<u>-</u>	<u>71</u>
Subtotal acreedores a largo plazo	<u>72.983</u>	<u>89.426</u>
ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Cuentas de periodificación y acreedores por prestación de servicios	<u>7.392</u>	<u>8.825</u>
TOTAL PASIVO	<u>80.375</u>	<u>98.251</u>



CLASE 8.^a



0G8313176

TDA 4, 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 4, Fondo de Titulización Hipotecaria (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 22 de abril de 1998, agrupando un importe total de participaciones hipotecarias de 150.253.026 euros (25.000.000.000 pesetas).

Con fecha 21 de abril de 1998 la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó positivamente y registró la constitución del Fondo, su folleto de emisión, así como la emisión de bonos de Titulización Hipotecaria con cargo al mismo por importe de 150.253.026 euros (25.000.000.000 pesetas).

El Fondo de Titulización Hipotecaria, TDA 4, 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



0G8313177

b) Duración del Fondo

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

Con una hipótesis de inexistencia de amortización anticipada de préstamos hipotecarios participados el Fondo se extinguirá en julio de 2011. Así mismo bajo una hipótesis de amortizaciones anticipadas del 10% el Fondo se extinguirá en abril de 2009.

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

Gastos de auditoría del Fondo, gastos derivados de la publicación de anuncios o de la práctica de notificaciones relacionados con el Fondo o los Bonos y cualesquiera otros gastos que se originen como consecuencia de la defensa de los intereses del Fondo y de los titulares de los Bonos.

2. Avances Técnicos (excluidos los de la última Fecha de Cobro)

3. Pago de comisiones

Comisión de gestión a la Sociedad Gestora, comisión al Agente Financiero y comisiones a abonar a la entidad o entidades que, en su caso, asuman los compromisos descritos en el apartado V.3 del folleto de Emisión del Fondo. En caso de que los Recursos Disponibles del Fondo fueran insuficientes, el importe que resulte se distribuirá a prorrata entre las distintas entidades que tengan derecho a dichas comisiones.



0G8313178

CLASE 8.ª

4. Intereses corrientes de los Bonos A1 y los Bonos A2

Intereses devengados correspondientes a los Bonos A1 y a los bonos A2. 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. Dotación del Fondo de Reserva hasta el Nivel Mínimo Uno

Aplicación de fondos para que el Fondo de Reserva alcance el Nivel Mínimo Uno.

6. Vencimiento de los Bonos A1 y Bonos A2

Amortización de principal de los Bonos A1 y Bonos A2 según corresponda

7. Intereses corrientes 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.

8. Dotación del Fondo de Reserva hasta el Nivel Mínimo Dos

Aplicación de fondos para que el Fondo de Reservas alcance el Nivel Mínimo Dos

9. Amortización de principal de los Bonos B

10. Dotación del Fondo de Reserva hasta el Nivel Mínimo Tres

11. Intereses devengados por el Préstamo Subordinado

12. Amortización del Principal del Préstamo Subordinado

13. Comisión de Intermediación Financiera

d) Gestión del Fondo

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



CLASE 8.ª



0G8313179

Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización es la gestora del Fondo, actividad por la que recibe una comisión igual a una cuarta parte del 0,04% del saldo Nominal pendiente de las Participaciones Hipotecarias en la fecha de pago inmediatamente anterior.

e) Normativa legal

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

f) Régimen de tributación

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

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.



0G8313180

CLASE 8.ª

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

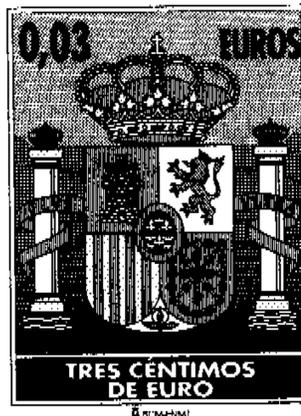
Los ingresos y gastos se reconocen por el Fondo siguiendo el criterio del devengo, es decir en función de la corriente real que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca el cobro o pago de los mismos.

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, que coinciden con las cinco primeras fechas de pago del Fondo.



0G8313181

CLASE 8.ª

c) **Inmovilizado financiero**

Cartera de Participaciones Hipotecarias

Se registran por el valor nominal de las participaciones adquiridas a entidades de crédito que coincide con su valor de adquisición.

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

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

d) **Cuentas de periodificación de activo**

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

e) **Acreedores a largo plazo**

Bonos de titulización hipotecaria

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



CLASE 8.ª



0G8313182

Entidades de crédito. Préstamo Subordinado

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

f) Acreedores a corto plazo

Cuentas de periodificación

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

g) Impuesto sobre Sociedades

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

4. CONTRATO DE SERVICIOS FINANCIEROS

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

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



CLASE 8.^a



0G8313183

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

El movimiento habido desde el cierre del ejercicio 2001 hasta el 31 de diciembre de 2002 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2001	142
Amortizaciones 2002	<u>(108)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>34</u>

El saldo de este epígrafe, en el momento de la constitución del Fondo, se correspondía exclusivamente con los gastos normales incurridos para la constitución efectiva del Fondo, entre los cuales destacan los gastos de notaría, auditoría, Agencia de calificación, publicidad y tasas satisfecha a diferentes organismos como A.I.A.F., C.N.M.V., S.C.L.V. y Registro Mercantil. Los gastos de constitución iniciales del fondo ascendieron a 538 miles de euros.

6. PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

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

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2001	88.692
Amortizaciones 2002	<u>(16.206)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>72.486</u>

Las participaciones hipotecarias vencidas y pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2002, se presentan en el epígrafe Deudores por Participaciones Hipotecarias por importe de 1.459 miles de euros, junto con la periodificación de intereses hasta el 31 de diciembre de 2002, haciendo un total de 1.831 miles de euros.



CLASE 8.ª



0G8313184

Las participaciones hipotecarias tienen las siguientes características:

- El fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Están representadas por un Título Múltiple representativo de las participaciones indicadas en el cuadro anterior.
- Participan de la totalidad del principal de préstamos hipotecarios que han servido de base para la titulización.
- El interés que devenga es el del tipo de interés nominal del préstamo hipotecario del que representa cada participación. El tipo medio anual de la cartera de préstamos participados al 31 de diciembre de 2002 es del 4,683%.
- 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, fecha de cobro, excepto la primera liquidación que se realizó el 20 de mayo de 1998 al haberse realizado el desembolso el 30 de abril de 1998. De acuerdo con la escritura de constitución todos los cobros y pagos se realizarán mediante una cuenta abierta a nombre del Fondo en la Caja de Madrid denominada "Cuenta de Reinversión".
- La Entidad Emisora no asume responsabilidad alguna por impago de los deudores hipotecarios ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorga garantías o avales ni se establece pactos de recompra de tales participaciones.
- Las participaciones hipotecarias solo pueden ser transmitidas a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridas por el público no especializado.
- Las participaciones representadas en un Título Múltiple se encuentran depositadas en el I.C.O.



0G8313185

CLASE 8.^a

- Las características mínimas que deben cumplir los préstamos hipotecarios participados que se recogen en la escritura de constitución del Fondo han sido verificadas mediante la aplicación de procedimientos estadísticos por los auditores designados por la Sociedad Gestora, habiendo emitido éstos un informe al concluir dicha verificación. Los defectos o desviaciones que se pusieron de manifiesto en dicho informe fueron subsanados posteriormente por cada emisor de participaciones hipotecarias. Las características comentadas son las siguientes:
 - Los préstamos han de estar garantizados por hipotecas inmobiliarias.
 - Con rango de primera sobre la totalidad de la finca o segunda siempre que el hipotecante sea la Caja de Ahorros del Mediterráneo y se cumpla el siguiente punto.
 - El préstamo no puede superar el 70% 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.
- 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 30 de abril de 1998.
- En caso de liquidación anticipada del Fondo por aplicación del artículo 5.3 de la Ley 19/1992, el emisor tendrá derecho de tanteo para recuperar las participaciones hipotecarias emitidas, correspondientes a préstamos hipotecarios no amortizados, en el momento de la liquidación, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora. Este derecho de tanteo no implica un pacto o declaración de recompra de las Participaciones Hipotecarias.
- La Agencia calificadora ha sido Moody's Investors Service España, S.A.
- Nivel de calificación Aaa a los Bonos de Titulación Hipotecaria, Series A1 y A2 y de A2 a los Bonos de la Serie B.



CLASE 8.^a



0G8313186

En el supuesto de modificación del tipo de interés de alguno de los préstamos, el Emisor de la Participación Hipotecaria correspondiente se compromete a abonar al Fondo, respecto a cada Préstamo cuyo interés haya sido modificado y en cada Fecha de Cobro, la diferencia negativa entre (a) los intereses devengados por el Préstamo desde la última Fecha de Cobro y (b) los intereses que hubiera devengado el préstamo en el mismo periodo aplicando al principal del mismo un tipo de interés igual a la suma de (i) el Tipo de Interés de Referencia que esté vigente durante dicho periodo para los Bonos A2 o para los Bonos B, más (ii) un diferencial del 1,03%.

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 Comisión de Intermediación financiera.

El contrato se terminará en la fecha de disolución del fondo.

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 7.304 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2002 se han devengado intereses no vencidos de las Participaciones Hipotecarias por importe de 145 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

Se corresponden con los saldos depositados en una entidad financiera como materialización de la cuenta de reinversión que serán movilizados sólo en fecha de pago. Devenga un tipo de interés referenciado al Mibor a tres meses menos 0,15 puntos porcentuales. Se liquida el 26 de enero, el 26 de abril, el 26 de julio y el 26 de octubre de cada año.



CLASE 8.^a



OG8313187

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	6.942
Altas	21.019
Bajas	<u>(22.107)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>5.854</u>

8. CUENTAS DE PERIODIFICACION ACTIVAS

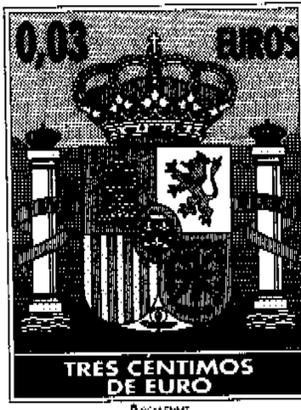
La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2002 es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Cuentas de periodificación de:	
Participaciones Hipotecarias	145
Inversiones financieras temporales	<u>25</u>
	<u>170</u>

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



CLASE 8.^a



OG8313188

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	150.253.026 euros (25.000.000.000 pesetas)
Número de bonos	1000 300 Bonos serie A1 640 Bonos serie A2 60 Bonos serie B
Importe nominal unitario	150.253 euros (25.000.000 pesetas)
Interés variable	Nominal anual fijo del 4,45%
Bonos A1	Libor a 3 meses + 0,16%
Bonos A2	Libor a 3 meses + 0,45%
Bonos B	
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	30 de abril de 1998
Fecha del primer pago de intereses	26 de julio de 1998
Amortización	Bonos A1: Mediante cuotas trimestrales de 7.513 euros (1.250.000 pesetas) cada una por Banco, que se realizarán en cada Fecha de pago. Bonos A2: A partir de la segunda Fecha de Pago (26 de Octubre de 1998), a prorrata entre los Bonos A2, mediante reducción del nominal hasta completar el mismo. Bonos B: A partir de la segunda Fecha de Pago (26 de Octubre de 1998) a prorrata entre los Bonos B mediante reducción del nominal, hasta completar el mismo.
Fecha de vencimiento final bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas	Julio de 2011
Acumulación de Amortizaciones	Las amortizaciones no satisfechas a los bonistas en una Fecha de Pago se acumularán a la siguiente sin devengo de intereses, y de acuerdo con la prelación de pagos a realizar por el Fondo (ver nota 1).



CLASE 8.^a



0G8313189

El movimiento habido durante el ejercicio 2002 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2001	89.355
Amortizaciones	<u>(16.372)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>72.983</u>

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

Los Bonos se encuentran admitidos a cotización en el mercado de la AIAF.

Al 31 de diciembre de 2002 se han devengado costes financieros de Bonos de Titulización Hipotecaria por importe de 467 miles de euros que se registran en el epígrafe Acreedores a corto plazo (ver nota 11).



CLASE 8.^a



OG8313190

10. ENTIDADES DE CREDITO. PRESTAMO SUBORDINADO

En la Fecha de Desembolso, 30 de abril de 1998, el Fondo recibió un préstamo subordinado de la entidad emisora de participaciones hipotecarias por importe total de 1.202.024 euros (200.000.000 pesetas) que tiene las siguientes características:

Importe total facilitado por:

- Caja de Ahorros del Mediterráneo

1.202.024 euros (200.000.000 pesetas)

1.202.024 euros (200.000.000 pesetas)

Saldo al 31 de diciembre de 2002

Completamente amortizado

Tipo de interés anual:

Variable, e igual al que devenguen los bonos A2 para el mismo periodo

Vencimiento final:

El préstamo subordinado se ha cancelado en enero de 2002

Finalidad:

- 1) Pago de los gastos de constitución del fondo
- 2) Dotación inicial al Fondo de Reserva
- 3) A cubrir parte del desglose correspondiente a la primera fecha de pago del Fondo
- 4) A cubrir la diferencia técnica entre el precio de emisión de los bonos A1, ligeramente inferior a la par, y el precio a pagar por las participaciones Hipotecarias

Amortización:

Cuotas trimestrales, siendo la primera el 26 de octubre de 1998 y coincidiendo con las fechas de liquidación del Fondo

Cláusula de Subordinación:

La totalidad de las cantidades que deban abonarse al emisor, tanto en concepto de intereses devengados, como en concepto de amortización de principal, tendrá carácter de subordinado respecto a los demás pagos a efectuar por el Fondo y en consecuencia solo le serán abonados en el supuesto que:

- los recursos disponibles del Fondo en cada fecha de pago, sean suficientes para atender las obligaciones del Fondo enumeradas en la nota 1.c) apartados 1 a 8.



CLASE 8.^a



OG8313191

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	
Bonos de Titulización Hipotecaria (ver nota 9)	<u>467</u>
Comisiones	
Variables a administrador	3.324
De gestión	5
Agente financiero	1
Avance técnico	<u>134</u>
	3.464
Bonos de titulización a pagar	<u>3.461</u>
	<u>7.392</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.^a



OG8313192

13. REMUNERACION DE AUDITORES

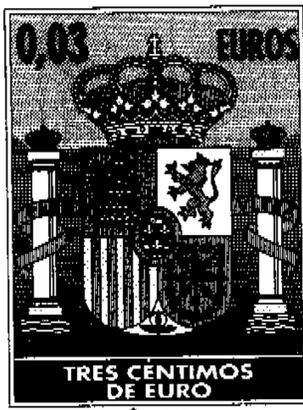
Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2002 han ascendido a 3,8 miles de euros.

14. CUADRO DE FINANCIACION

<u>APLICACIONES</u>	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Incremento de activo en:		
Gastos de constitución	-	-
Participaciones hipotecarias	-	-
Inversiones financieras temporales	-	-
Disminución del pasivo en:		
Bonos de titulización hipotecaria	16.372	16.858
Préstamos subordinados	71	787
Variación neta cuentas de periodificación y acreedores varios	1.360	-
	<u>17.802</u>	<u>17.645</u>
 <u>ORIGENES</u>		
Disminución del activo en:		
Gastos de constitución	108	107
Participaciones hipotecarias	16.607	17.009
Inversiones financieras temporales	1.088	118
Incremento del pasivo en:		
Bonos de titulización hipotecaria	-	-
Préstamos subordinados	-	-
Variación neta cuentas de periodificación y acreedores varios	-	411
	<u>17.803</u>	<u>17.645</u>



CLASE 8.^a



OG8313193

**TDA 4,
FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA**

**Informe de Gestión
Ejercicio 2002**



CLASE 8.^a



OG8313194

TDA 4, Fondo de Titulización Hipotecaria

Informe de Gestión

Ejercicio 2002

TDA 4, Fondo de Titulización Hipotecaria, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 22 de abril de 1998, comenzando el devengo de los derechos de sus activos y obligaciones de sus pasivos en la Fecha de Desembolso (30 de abril de 1998). Actúa como Agente Financiero del Fondo el Instituto de Crédito Oficial (I.C.O.), con funciones de depositaria de los activos del Fondo, y Agente de Pagos de sus obligaciones.

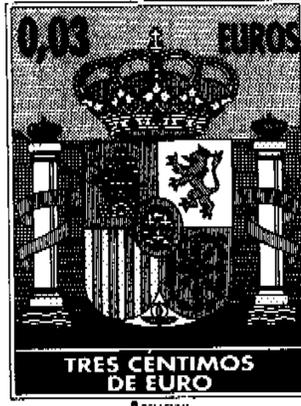
El Fondo emitió 1.000 Bonos de Titulización Hipotecaria en tres Series. La Serie A1 está constituida por 300 Bonos que devengan un interés nominal anual fijo del 4,45%, con pago trimestral. La Serie A2 está constituida por 640 Bonos que devengan un interés nominal anual variable con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario de Londres para operaciones de depósitos no transferibles en pesetas (LIBOR) a tres meses, más (ii) un margen del 0,16%. La Serie B está constituida por 60 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario de Londres para operaciones de depósitos no transferibles en pesetas (LIBOR) a tres meses, más (ii) un margen del 0,45%.

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió un préstamo de la entidad emisora por un importe total de 200 millones de pesetas destinado (i) al pago de los gastos iniciales de constitución del Fondo y (ii) a cubrir parte del desfase correspondiente a la primera Fecha de Pago del Fondo entre devengo y cobro de los intereses de las Participaciones Hipotecarias.

El Fondo dispone de un Fondo de Reserva como cobertura para atender las obligaciones del Fondo en situaciones de impago debidas a Participaciones Hipotecarias Fallidas. El Fondo de Reserva se constituyó inicialmente en la Fecha de Desembolso, con cargo al Préstamo Subordinado, por un importe de 375.632,57 euros (62.500.000 pesetas). En cada Fecha de Pago, se dotará al Fondo de Reserva hasta alcanzar los Niveles Mínimos. Ninguno de los Niveles Mínimos del Fondo de Reserva podrá ser inferior a 450.759,08 euros (75.000.000 de pesetas).



CLASE 8.ª



0G8313195

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 de las Participaciones Hipotecarias del 10%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 26/04/2009, conforme a lo estipulado en la Escritura de Constitución del Fondo y en el Folleto de emisión del mismo.

Se adjunta a este informe de gestión el cuadro de flujos de caja del Fondo correspondiente a los períodos de liquidación del ejercicio 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>.



0G8313196

CLASE 8.^a

TDA 4, 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):	72.200.786,46
2. Vida residual (meses):	122
3. Tasa de amortización anticipada (anualizada):	
Último año (12 meses):	10,76%
3. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	0,89%
4. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses:	0,34%
5. Porcentaje de fallidos ¹ :	0,33%
6. Nivel de Impagado ² :	0,67%

II. BONOS

1. Saldo vivo de Bonos por Serie (euros):	
a) Serie A1	4.507.596,00
b) Serie A2	65.349.952,00
c) Serie B	6.587.430,00
2. Saldo vivo unitario por Serie (euros):	
a) Serie A1	15.025,32
b) Serie A2	102.109,30
c) Serie B1	09.790,50
3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:	
a) Serie A1	10,00%
b) Serie A2	67,96%
c) Serie B	73,07%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):	0

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

a) Serie A1	4,45%
b) Serie A2	3,400%
c) Serie B	3,690%

¹ Se considera Participación Hipotecaria Fallida aquella Participación cuyo préstamo tiene un retraso en el pago igual o superior a 12 meses, o que haya sido declarado fallido de acuerdo con el Administrador o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la definición de la Circular 4/1991 del Banco de España.

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

² Saldo Nominal Pendiente de todos los préstamos impagados durante un período de más de 3 meses y de menos de un año, expresado como porcentaje del Saldo Nominal pendiente de las Participaciones Hipotecarias en las seis Fechas de Cobro inmediatamente anteriores a la última Fecha de Pago.



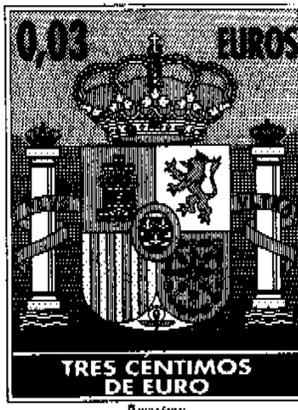
CLASE 8.^a



OG8313197

TDA 4
Fondo de Titulización Hipotecaria
FLUJOS DE CAJA DEL PERÍODO: 26/10/01 - 28/10/02

	26/10/01 - 28/10/02		28/1/02 - 26/4/02		26/4/02 - 26/7/02		26/7/02 - 28/10/02		26/10/01 - 28/10/02	
	Ingresos	Pagos	Ingresos	Pagos	Ingresos	Pagos	Ingresos	Pagos	Ingresos	Pagos
I. INVERSIONES/FINANCIACIONES										
Amortización Bonos Titulización Hip		4.397.078,80		4.738.262,40		4.415.687,00		3.755.771,80		17.306.800,00
Amortización Participaciones Hip.	4.766.029,51	71.311,08	4.469.498,96	2,04	4.333.554,62		3.558.340,55		17.127.423,64	71.313,12
Amortización Pmo. Subordinado										
II. INTERESES										
Intereses pagados a los BTH		938.304,80		804.146,60		783.949,40		758.761,80		3.285.162,60
Intereses recibidos de las PHs	1.378.003,13		1.173.567,41		1.094.853,27		998.745,60		4.645.169,39	
Intereses Pmo. Subordinado	46.397,42		44.014,22	0,02	42.545,55		41.105,37		174.062,56	695,48
Intereses Inversiones Temporales										
Avance Técnico Neto	-100.760,27		28.517,53		-9.979,90		-18.656,07		(100.878,71)	
III. GASTOS										
Comisiones Periódicas:										
- Gestora	9.297,49		8.822,20		8.378,47		7.947,95		34.446,11	
- Depósito y Agencia de Pagos	1.016,16		837,24		837,24		837,24		3.527,88	
Gastos corrientes:										
- Prensa y auditoría	285,76		1.360,39		4.856,07		339,78		6.842,00	
Comisión Variable	373.235,73		408.397,50		318.266,27		296.591,64		0,00	
Total Ingresos/Pagos	6.089.669,77	5.791.225,28	5.715.998,12	5.961.828,39	5.460.973,54	5.531.974,43	4.579.535,45	4.820.250,21	21.845.776,88	22.105.278,33
Saldo inicial 26/10/00										
A Inversiones Temporales (Fondo de Reserva)	3.049.934,75		3.350.282,63		3.105.167,98		3.035.214,78		12.540.600,14	9.015.181,56
Cuenta de Reinversión		2.253.795,39		2.253.795,39		2.253.795,39		2.253.795,39		3.265.917,13
		1.094.583,85		850.256,97		780.371,68		540.704,63		
Total	9.139.604,52	9.139.604,52	9.065.880,75	9.065.880,75	8.566.141,52	8.566.141,52	7.614.750,23	7.614.750,23	34.386.377,02	34.386.377,02
Retenciones practicadas										
A Inversiones Temporales	168.892,60		144.745,40		141.110,40		136.578,80		591.327,20	591.327,20



0G8313199

CLASE 8.^a

MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

D. Francisco Javier Soriano Arosa
Presidente

Caja de Ahorros del Mediterráneo
D. Eleuterio Jover Irlas

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 4 Fondo de Titulización Hipotecaria, correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2002, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 24 de abril de 2003, sus miembros han procedido a suscribir el presente Documento que se compone de 26 hojas de papel timbrado encuadernadas y numeradas correlativamente del 0G8313173 al 0G8313197, ambos inclusive, y la presente 0G8313199 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