

INFORME DE AUDITORÍA

* * * *

**TDA PASTOR 1,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio comprendido entre el
25 de febrero (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2003**

<p>C N M V Registro de Auditorias Emisores Nº <u>8253</u></p>
--

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización,
Sociedad Gestora de TDA PASTOR 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Hemos auditado las cuentas anuales de TDA PASTOR 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2003 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio comprendido entre el 25 de febrero (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2003, 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.

Como se indica en la Nota 1a) de la memoria, el Fondo se constituyó en el ejercicio 2003. En consecuencia, las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2003 no presentan cifras comparativas.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2003 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TDA PASTOR 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS al 31 de diciembre de 2003 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio comprendido entre el 25 de febrero (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2003, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2003 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación de TDA PASTOR 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2003. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del Fondo.

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2004 N° 01SD-000256/118
COPIA GRATUITA

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

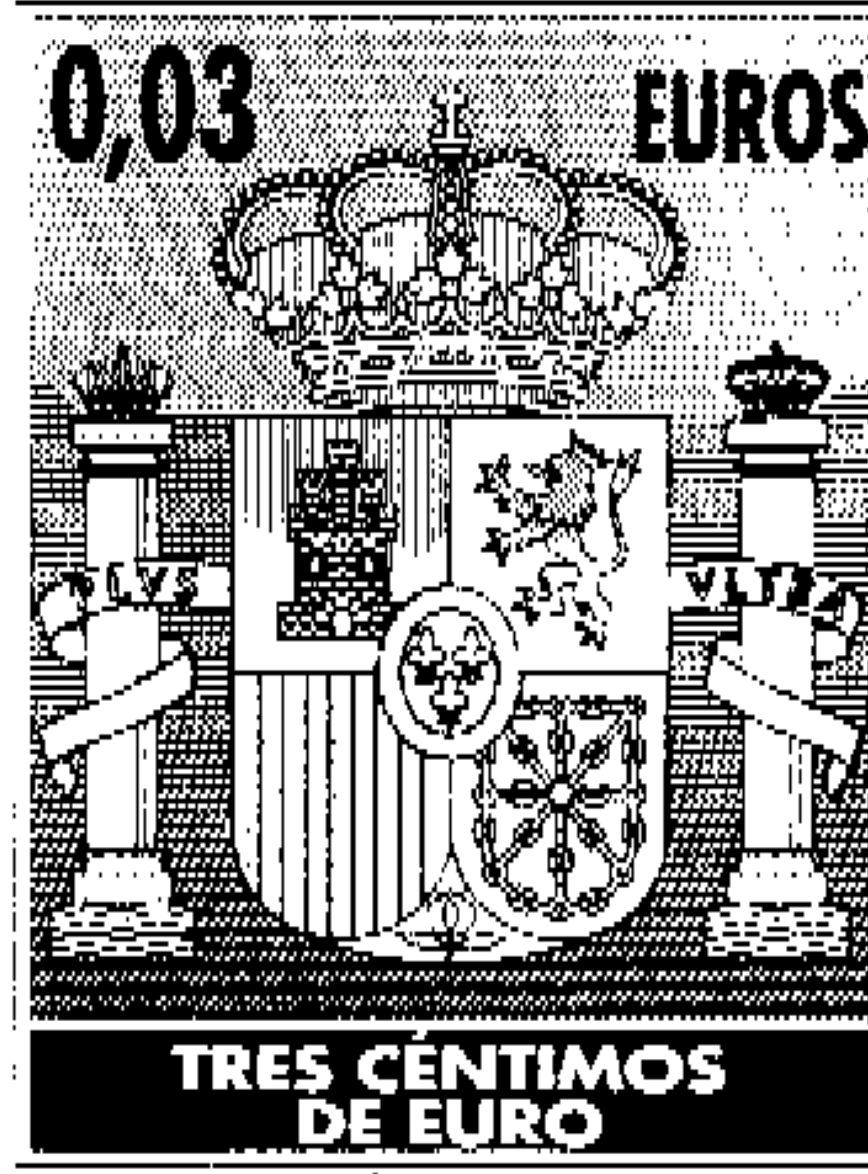
ERNST & YOUNG

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


José Luis Perelli Alonso

29 de abril de 2004

■ Ernst & Young, S.L.
Domicilio Social: Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, 28020 Madrid.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 12749,
Libro 0, Folio 215, Sección 6ª, Hoja M-23123, Inscripción 1ª.
C.I.F. B-78979500



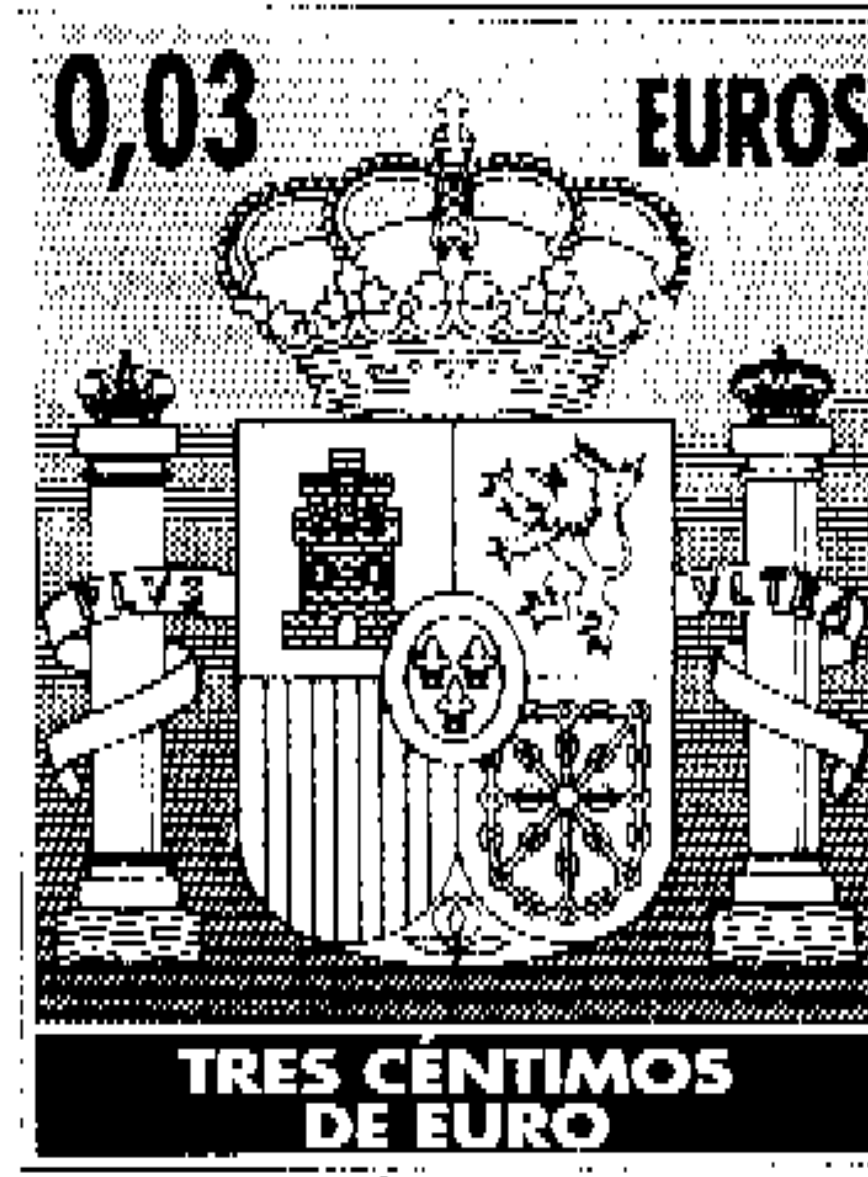
0H3063297

CLASE 8.^a
TRES CENTIMOS

**TDA PASTOR 1,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**



CLASE 8.ª



0H3063298

**TDA PASTOR 1,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

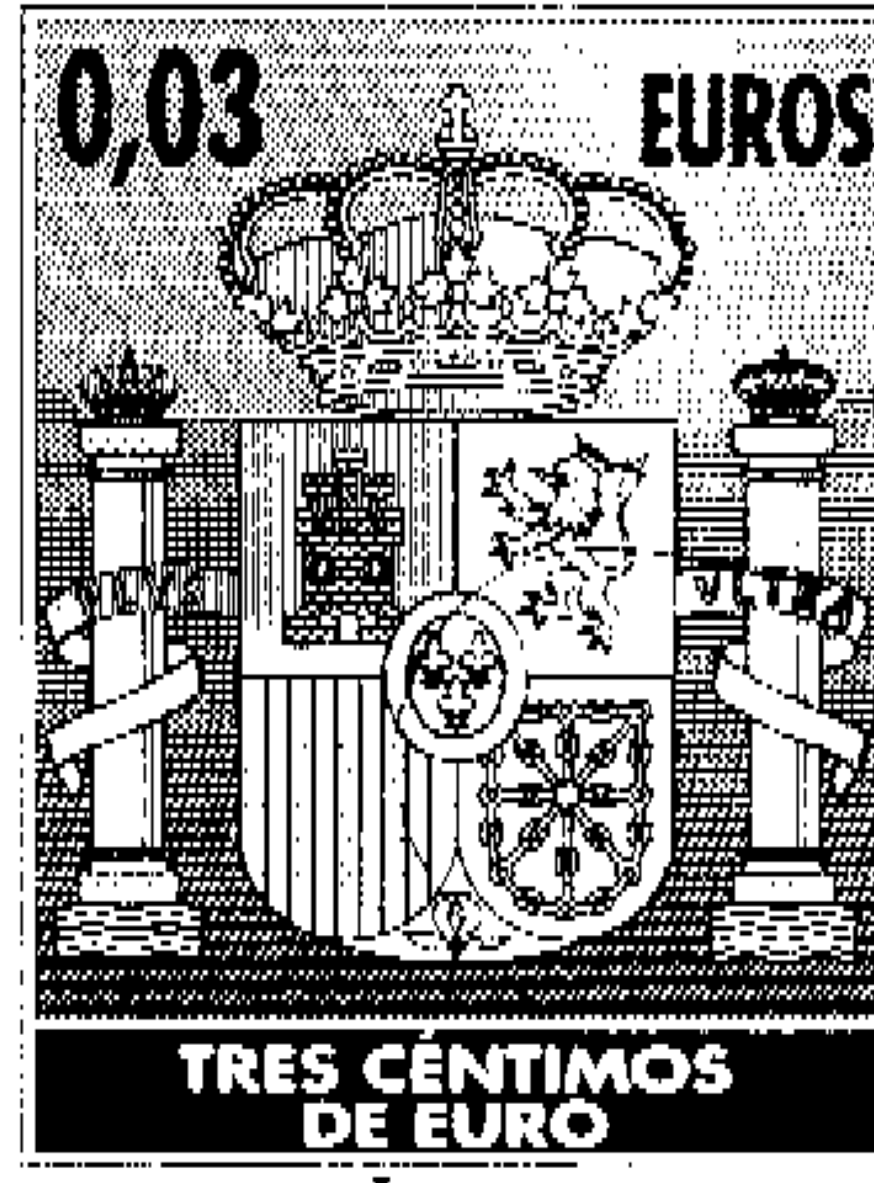
Ejercicio 2003

ÍNDICE

	<u>Páginas</u>
1. CUENTAS ANUALES	
1.1. Balance de situación	1
1.2. Cuenta de pérdidas y ganancias	2
1.3. Memoria	3 - 28
2. INFORME DE GESTIÓN	29 - 33
3. FORMULACIÓN	34



CLASE 8.^a

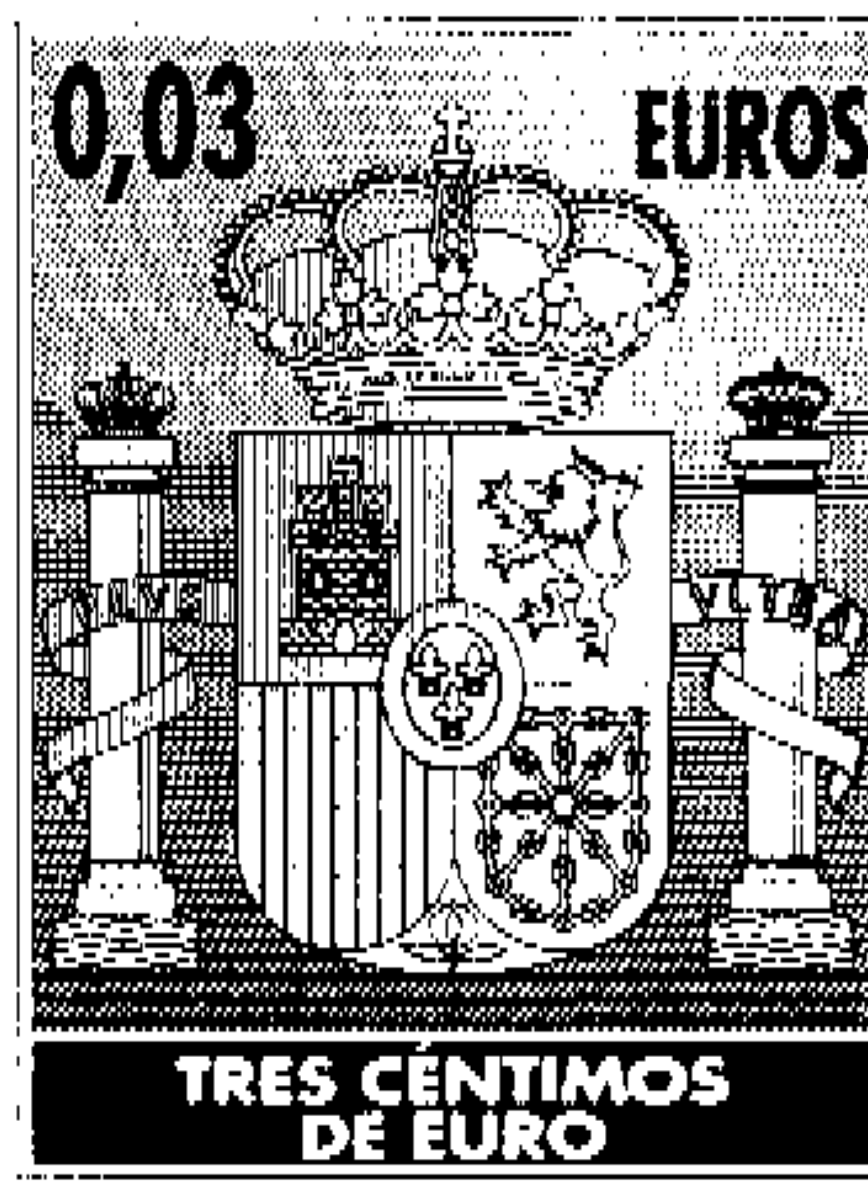


0H3063299

1. CUENTAS ANUALES

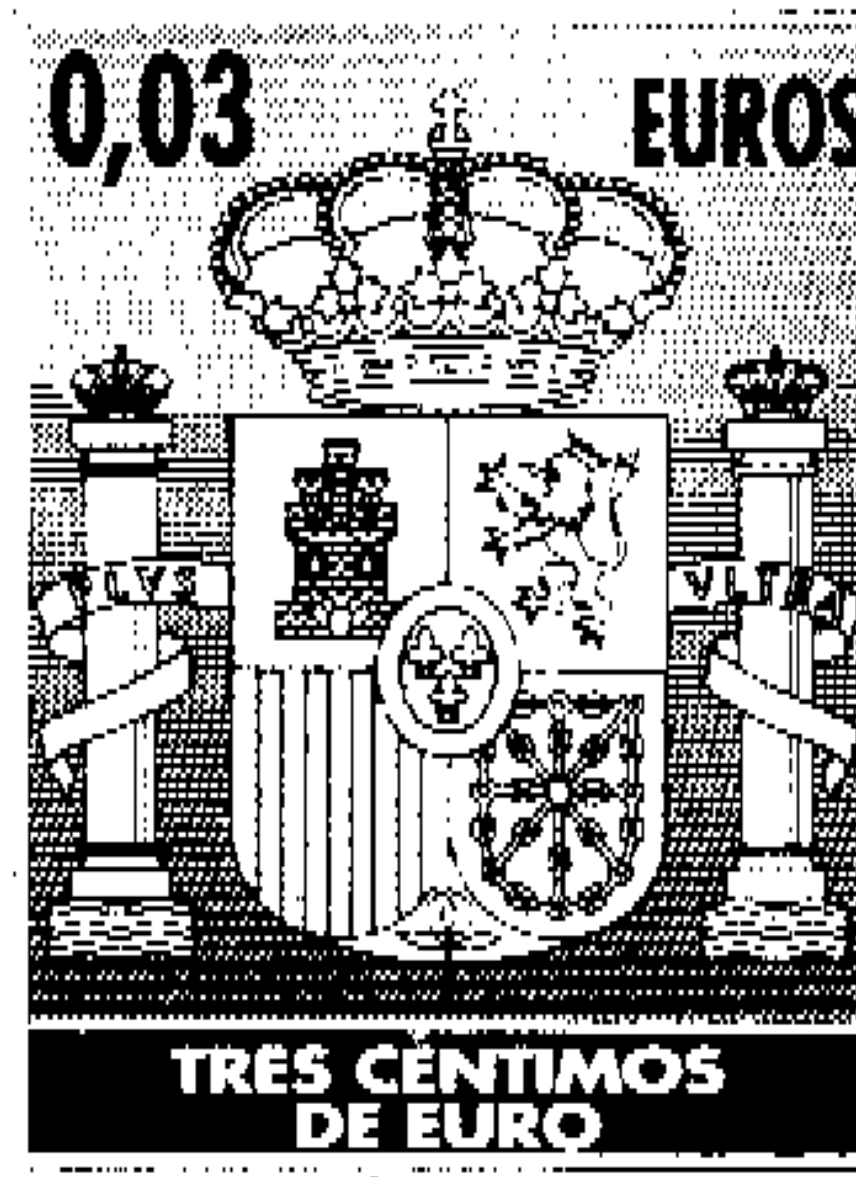


CLASE 8.^a



0H3063300

1.1. BALANCE DE SITUACIÓN



0H3063301

CLASE 8.^a

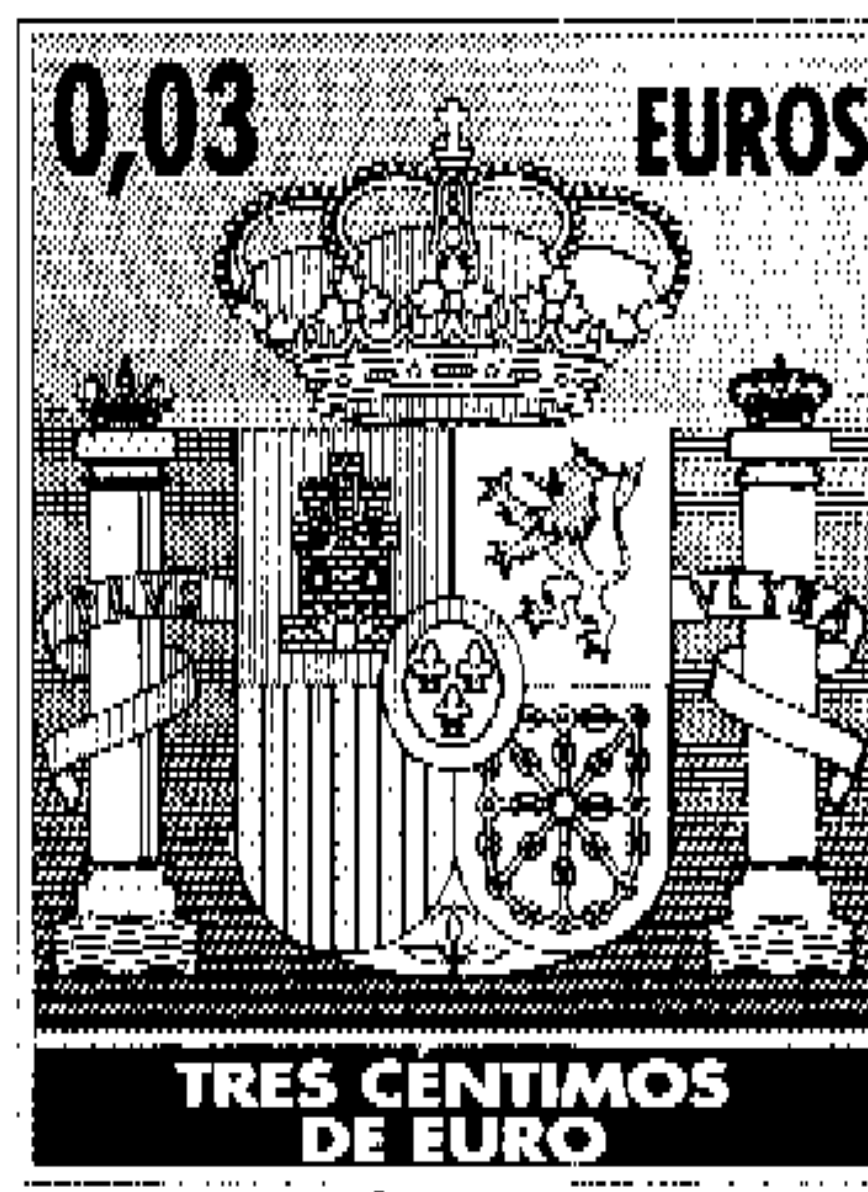
TDA PASTOR 1, Fondo de Titulización de Activos

Balance de Situación al 31 de diciembre de 2005

	<u>Miles de euros</u>
ACTIVO	
INMOVILIZADO	
Gastos de constitución	852
Inmovilizaciones financieras	
Participaciones Hipotecarias y Derechos de Crédito	<u>429.754</u>
Subtotal inmovilizado	<u>430.606</u>
ACTIVO CIRCULANTE	
Inversiones financieras temporales	8.577
Deudores por Participaciones Hipotecarias y Derechos de Crédito	9.527
Cuentas de periodificación	<u>741</u>
Subtotal activo circulante	<u>18.845</u>
TOTAL ACTIVO	<u>449.451</u>
PASIVO	
ACREEDORES A LARGO PLAZO	
Bonos de Titulización	445.913
Entidades de crédito	<u>1.978</u>
Subtotal acreedores a largo plazo	<u>447.891</u>
ACREEDORES A CORTO PLAZO	
Cuentas de periodificación y acreedores por prestación de servicios	<u>1.560</u>
TOTAL PASIVO	<u>449.451</u>



CLASE 8.^a



0H3063302

1.2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

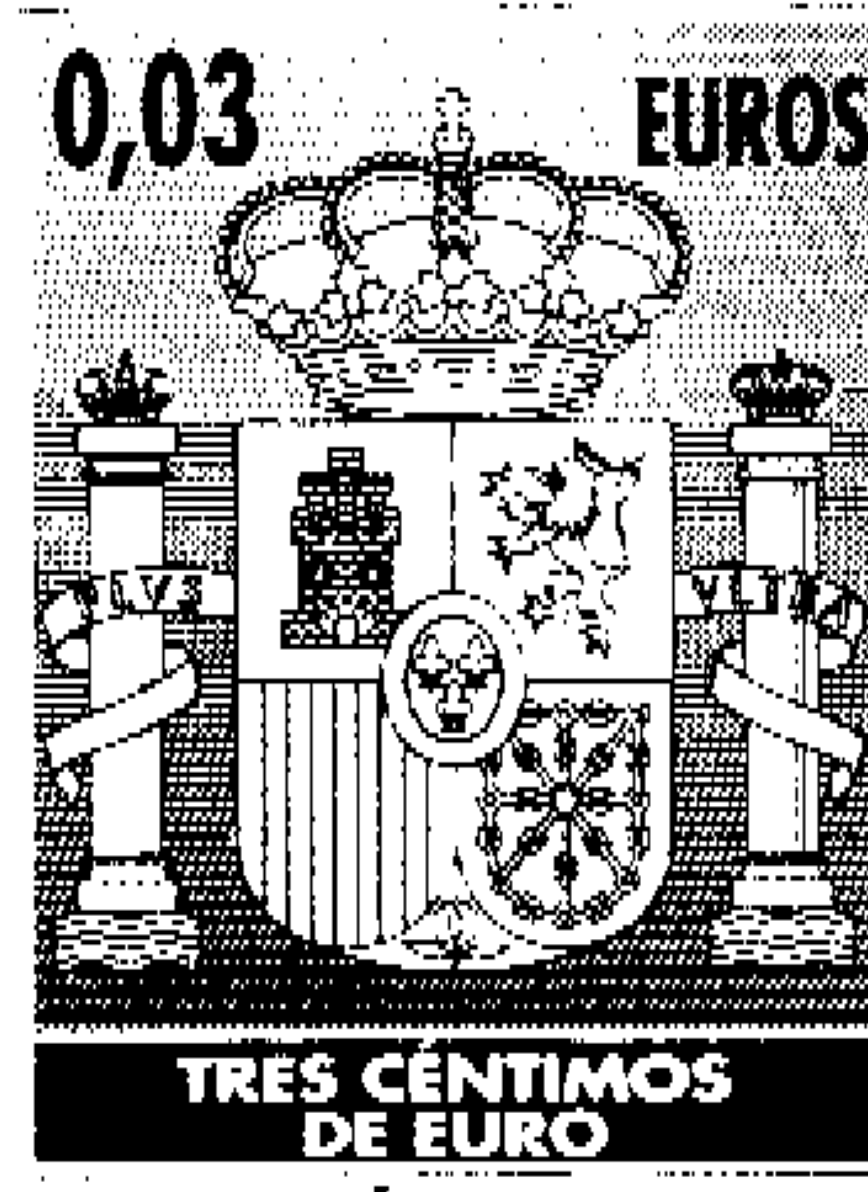
TDA PASTOR I, Fondo de Titulización de Activos

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio comprendido entre el 25 de febrero (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2003



CLASE 8.ª

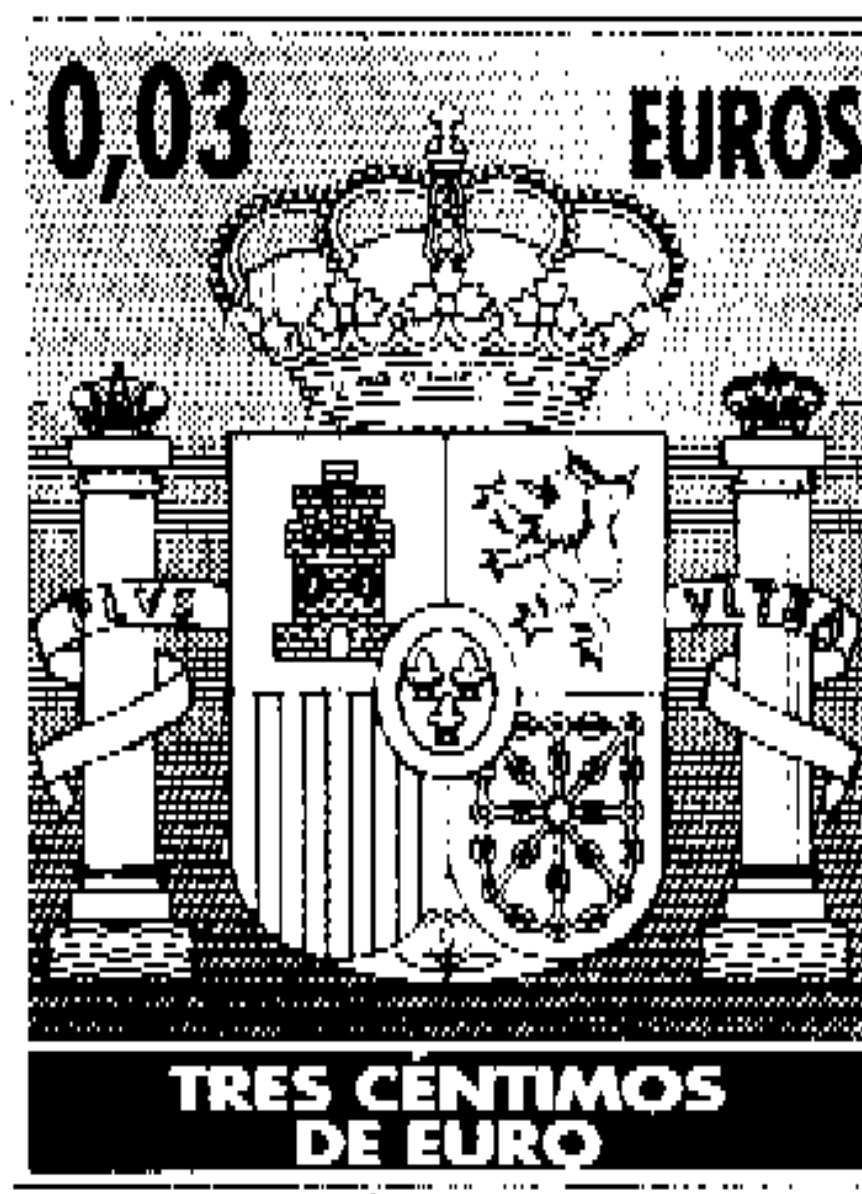
DEBE	Miles de euros	HABER	Miles de euros
GASTOS FINANCIEROS		INGRESOS FINANCIEROS	
Gastos financieros y gastos asimilados		Ingresos financieros	
Por otras deudas		Ingresos de Participaciones Hipotecarias y Derechos de Crédito	17.377
Intereses de Bonos	11.877	Ingresos Cuenta de Reversión	342
Intereses Préstamo Subordinado	56		
Gastos Swap	2.904		
	<u>14.837</u>		<u>17.719</u>
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	<u>2.882</u>	RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	<u>-</u>
OTROS GASTOS			
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado			
Amortización de gastos de establecimiento	152		
	<u>152</u>		
Otros gastos de explotación			
Servicios de profesionales independientes	105		
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	3		
Servicios bancarios y similares	2.622		
	<u>2.730</u>		
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	<u>-</u>	PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	<u>2.882</u>
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	<u>-</u>	PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	<u>-</u>
Impuesto sobre Sociedades	-		
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	<u>-</u>	RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)	<u>-</u>



0H3063303

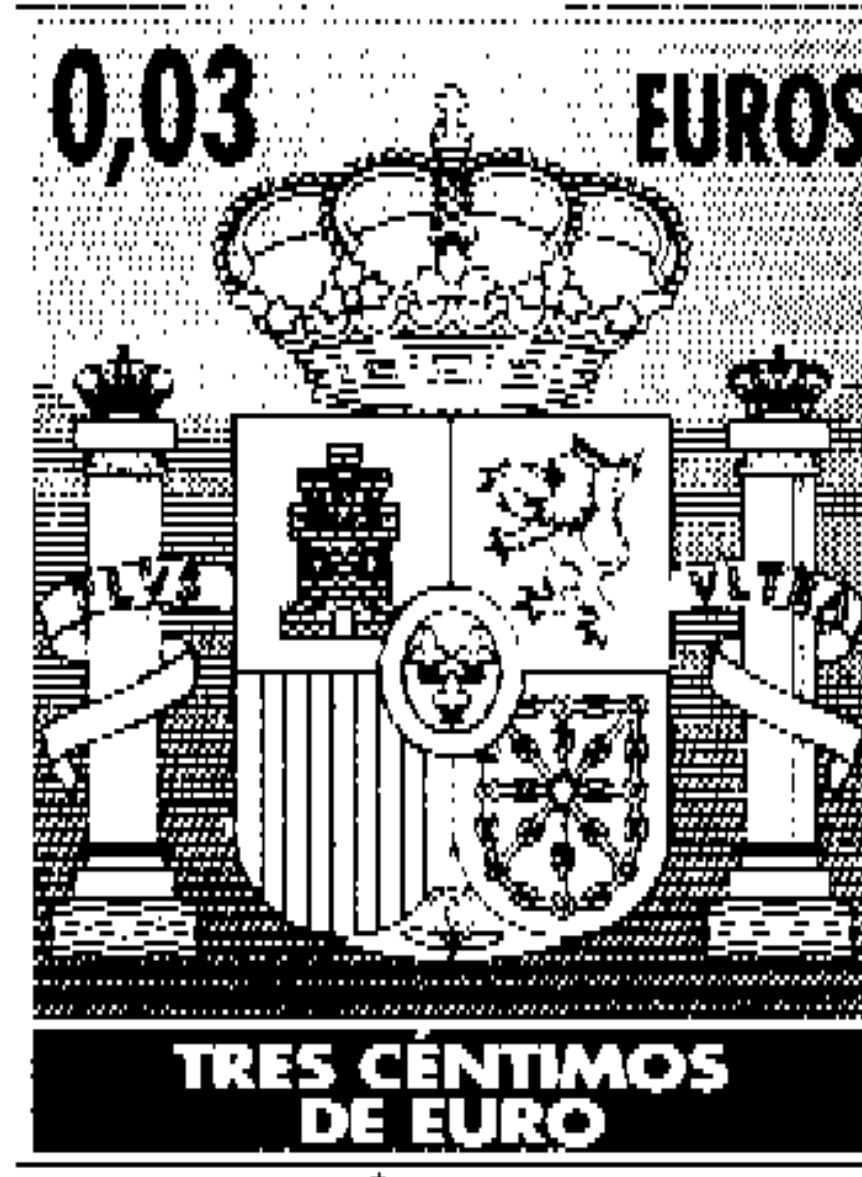


CLASE 8.^a



0H3063304

1.3. MEMORIA



0H3063305

CLASE 8.ª

TDA PASTOR 1, Fondo de Titulización de Activos

Memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 25 de febrero (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2003

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

TDA PASTOR 1, Fondo de Titulización de Activos (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 25 de febrero de 2003, agrupando un importe total de Participaciones Hipotecarias y Derechos de Crédito derivados de Préstamos Participativos de 494.572.560,36 euros (Nota 6). La fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los derechos de sus activos y pasivos fue el 27 de febrero de 2003.

Con fecha 24 de febrero de 2003 la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó y registró la constitución del Fondo, su folleto de emisión, así como la emisión de Bonos de Titulización por 494.600.000 euros (Nota 9).

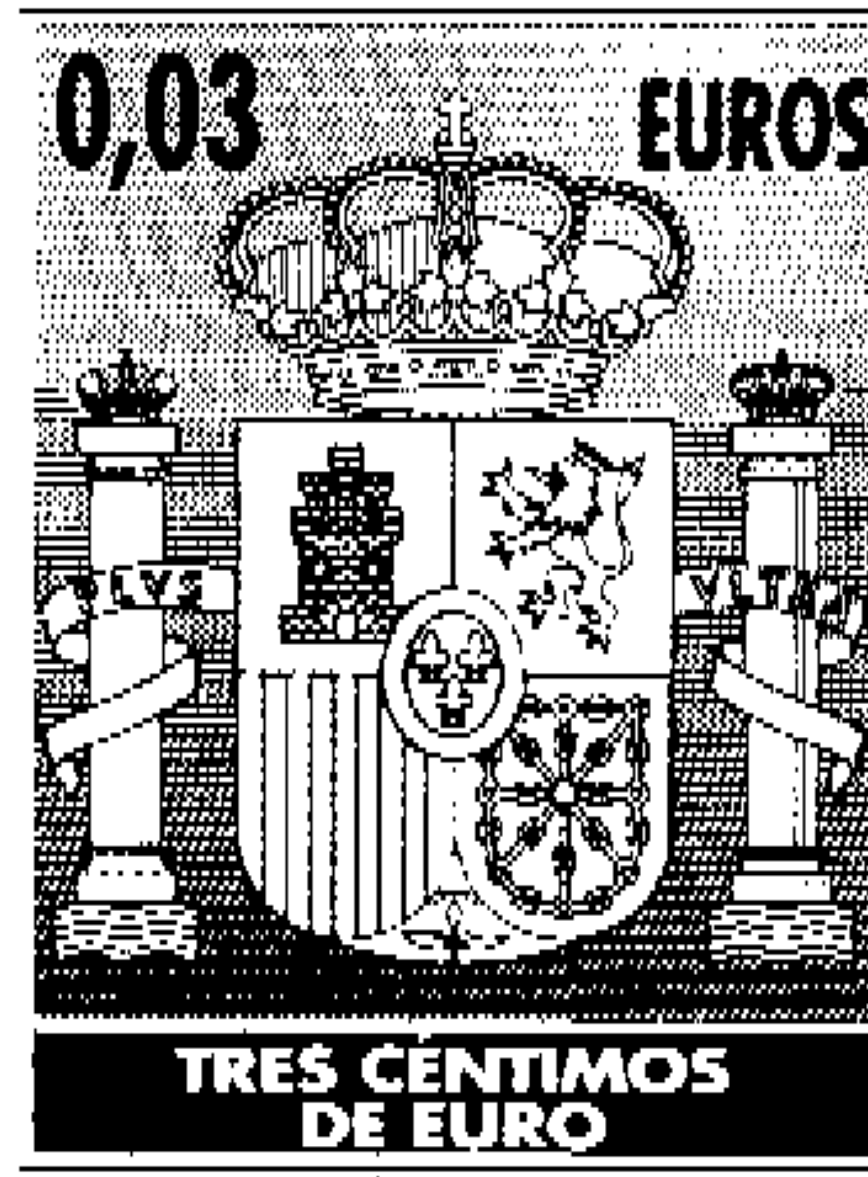
El activo de TDA PASTOR 1 integrará Participaciones Hipotecarias emitidas por Banco Pastor sobre préstamos concedidos para la adquisición, o construcción o rehabilitación de una vivienda situada en territorio español, con garantía de primera hipoteca sobre un inmueble valorado por una Sociedad de Tasación inscrita en el Registro Especial del Banco de España. El importe de todas las citadas financiaciones participadas no supera el 80% del valor de tasación del inmueble hipotecado, el cual, a su vez, se encuentra asegurado contra daños. El saldo inicial de las Participaciones Hipotecarias representa un principal total no vencido de 487.999.999,98 euros.

El activo de TDA PASTOR 1 también incorporará Derechos de Crédito derivados de dos Préstamos concedidos, entre otros prestamistas, por Banco Pastor, en cada caso, a los Fondos de Titulización TDA 10 y TDA 13 – MIXTO y que son:

- Préstamo Participativo, concedido por Banco Pastor a TDA 10, por importe de 3.343.612 euros.



CLASE 8.ª



0H3063306

- Préstamo Participativo 1, concedido por Banco Pastor a TDA 13 – MIXTO, por importe de 3.228.948,48 euros.

Los anteriores Préstamos de Respaldo se estructuran como la mayor parte de las mejoras de crédito de ambos Fondos de Titulación, y, en ambos casos, su riesgo viene determinado por el activo de respaldo, integrado en su totalidad por Préstamos Hipotecarios para la adquisición de vivienda en España con características homogéneas a las Participaciones Hipotecarias descritas anteriormente.

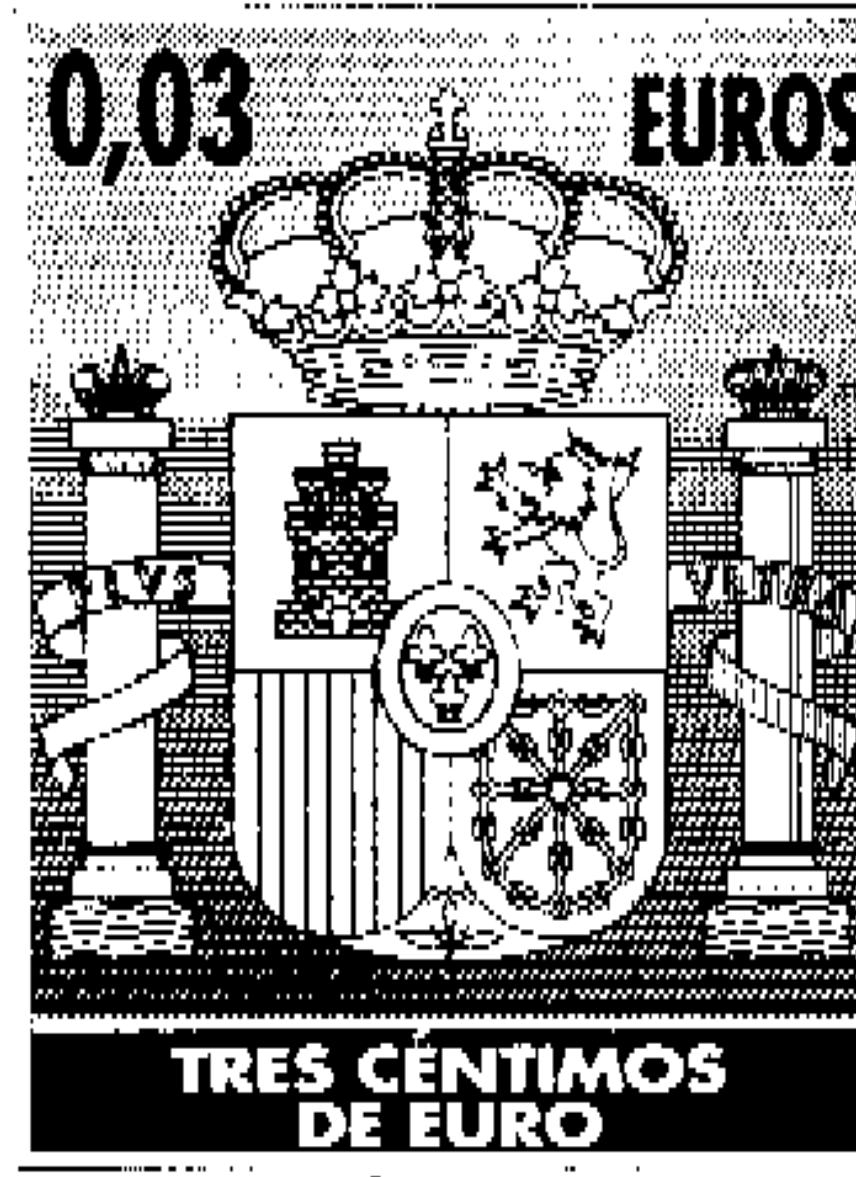
El Fondo de Titulación de Activos, TDA PASTOR 1, constituye un patrimonio separado y cerrado carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por las Participaciones Hipotecarias y Derechos de Crédito que agrupe y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulación emitidos 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 y Derechos de Crédito que adquiera de entidades de crédito, en valores de renta fija homogéneos, estandarizados y consecuentemente, susceptibles de negociación en mercados organizados de valores.

b) Duración del Fondo

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente las Participaciones Hipotecarias y Derechos de Crédito que agrupen. Asimismo, de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en el Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo y recogidos en la escritura de constitución el Fondo, puede liquidarse anticipadamente cuando el Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones y Derechos sea inferior al 10 por 100 del inicial, siempre que lo recibido por la liquidación de los activos sea suficiente para amortizar las obligaciones pendientes de los titulares de los Bonos, y siempre de acuerdo con el orden de prelación de pagos y que se hayan obtenido las autorizaciones necesarias para ello de las autoridades competentes.

Bajo una hipótesis de amortizaciones anticipadas del 10%, el fondo se extinguirá en diciembre de 2015.



0H3063307

CLASE 8.^a

c) Recursos disponibles del Fondo

Los Recursos Disponibles del Fondo en cada Fecha de Pago serían iguales a la suma de:

- Los importes depositados en la Cuenta de Reinversión y los rendimientos producidos por dichos importes, incluyendo en dichos importes el correspondiente al Fondo de Reserva.
- El saldo de la Cuenta de Tesorería abierta en el Agente Financiero, incluyendo los rendimientos producidos por dicho saldo.
- Adicionalmente, estará disponible, en su caso y cuando corresponda, el importe de la liquidación de los activos del Fondo que tenga como origen las Participaciones Hipotecarias y los Derechos de Crédito.

d) Insolvencia del Fondo

En caso de insolvencia del fondo se aplicará el régimen de prelación de pagos establecido para los Recursos Disponible, que es el siguiente:

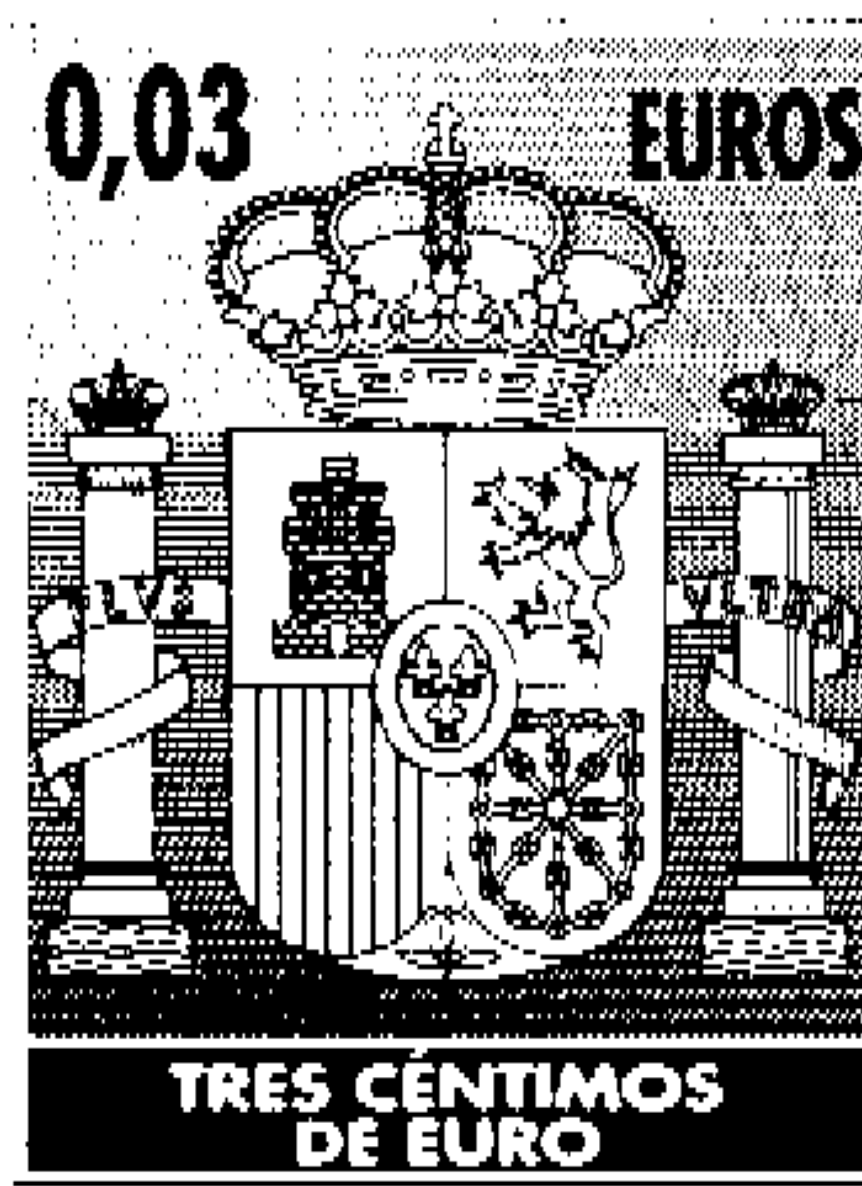
1. Gastos e Impuestos

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

2. Comisión de gestión a la Sociedad Gestora.

3. Pago, en su caso, a Banco Pastor de la Cantidad Neta a Pagar de la parte A derivada del Contrato de Swap.

4. Pago de Intereses de los Bonos de la Clase A. Intereses devengados correspondientes a los Bonos de la Clase A, incluido el Pago IO. 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. A estos efectos el Pago IO tendrá la misma consideración que los interés del Bono A2, y la cantidad que se asigna se distribuirá entre los Bonos A2 y los Valores IO proporcionalmente a los importes debidos por estos dos conceptos.



0H3063308

CLASE 8.^a

AT

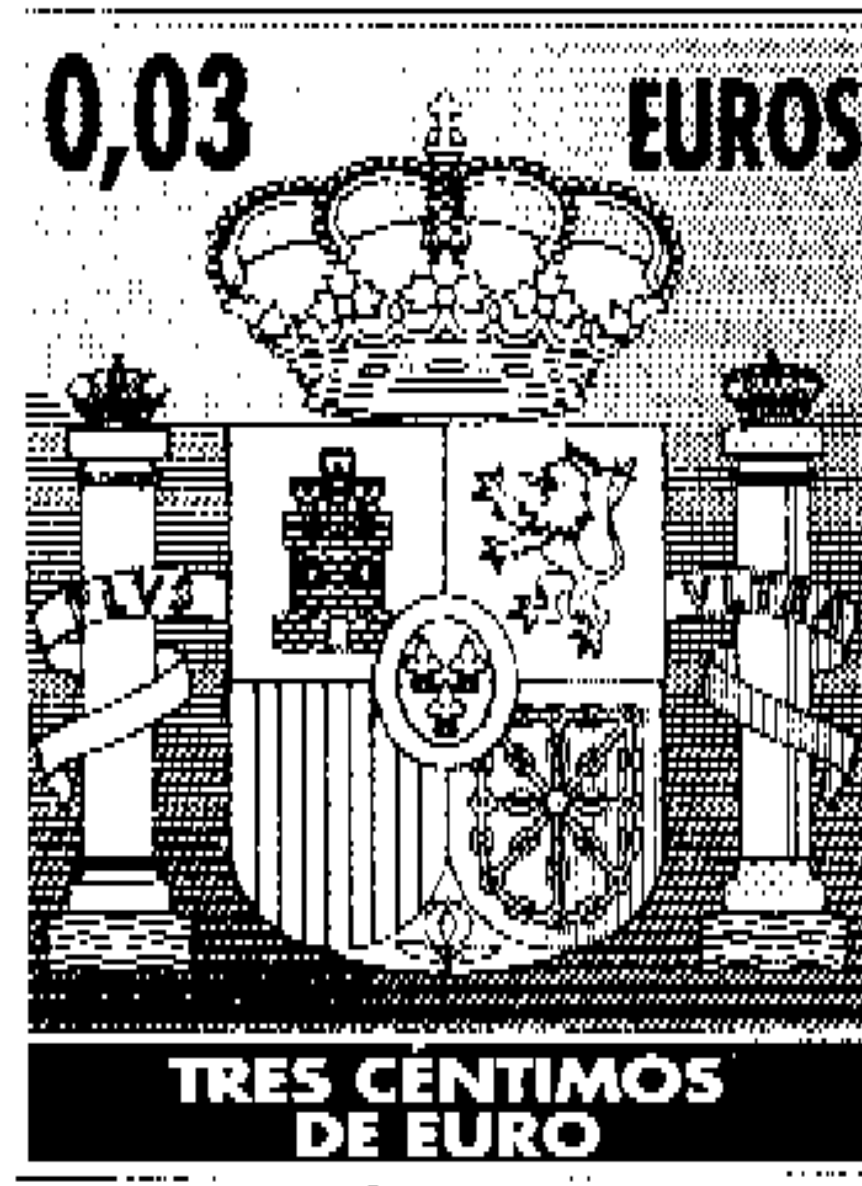
5. a) Pago de Intereses de los Bonos B. b) En el caso de que 1) el Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias con impagos iguales o superiores a 90 días fuera superior al 6,5% del Saldo Nominal Pendiente de todas las Participaciones Hipotecarias, y 2) los Bonos A no hubiesen sido amortizados en su totalidad, el pago de estos intereses quedarán postergados, pasando a ocupar la posición (10) siguiente en este orden de prelación.
6. a) Pago de Intereses de los Bonos C. b) En el caso de que 1) el Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias con impagos iguales o superiores a 90 días fuera superior al 5,5% del Saldo Nominal Pendiente de todas las Participaciones Hipotecarias, y 2) los Bonos A y B no hubiesen sido amortizados en su totalidad, el pago de estos intereses quedarán postergados, pasando a ocupar la posición (11) siguiente en este orden de prelación.
7. a) Pago de Intereses de los Bonos D. b) En el caso de que 1) el Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias con impagos iguales o superiores a 90 días fuera superior al 3,4% del Saldo Nominal Pendiente de todas las Participaciones Hipotecarias, y 2) los Bonos A, B y C no hubiesen sido amortizados en su totalidad, el pago de estos intereses quedarán postergados, pasando a ocupar la posición (12) siguiente en este orden de prelación.
8. Amortización de los Bonos de la Clase A.
9. Dotación del Fondo de Reserva, en su caso, hasta que éste alcance el Nivel Mínimo del Fondo de Reserva.
10. En el caso b) del número (5) anterior, Intereses de los Bonos B.
11. En el caso b) del número (6) anterior, Intereses de los Bonos C.
12. En el caso b) del número (7) anterior, Intereses de los Bonos D.
13. Amortización de principal de los Bonos B, teniendo en cuenta que la amortización de los Bonos B no comenzará hasta que no estén totalmente amortizados los Bonos de la Serie A.
14. Amortización de principal de los Bonos C, teniendo en cuenta que la amortización de los Bonos C no comenzará hasta que no estén totalmente amortizados los Bonos de la Serie B.



0H3063309

CLASE 8.^a

15. Amortización de los Bonos D, teniendo en cuenta que no se destinará la Cantidad Disponible para Amortizar los Bonos D hasta que no estén totalmente amortizados los Bonos de la Serie C.
16. Una vez atendidos los pagos a que se refieren los números (1) a (15) anteriores,
 1. Si los Recursos Disponibles restantes en ese momento menos la suma de las Remuneraciones Fijas y Variables de ambos Préstamos de Respaldo cobradas por el Fondo desde la Fecha de Pago inmediata anterior fuese mayor que cero:
 - 1.1. En el caso de que la suma de las Remuneraciones Fijas y Variables de ambos Préstamos de Respaldo cobradas por el Fondo desde la Fecha de Pago inmediata anterior fuese igual o superior a 200.417 euros, los Recursos Disponibles existentes se destinarán con el orden que se indica a continuación,
 - 1.1.1. En primer lugar a la amortización de los Bonos D en una cantidad igual a las Cantidades Adicionales de Amortización de los Bonos de la Serie D;
 - 1.1.2. En segundo lugar, se destinará una cantidad tal que su suma a la amortización de los Bonos D a que se refiere el número 1.1.1 inmediato anterior sea igual al 60% de las Remuneraciones Fijas y Variables de ambos préstamos de Respaldo cobradas por el Fondo desde la Fecha de Pago inmediata anterior, a dotar el Fondo de Reserva, y ello hasta la Fecha de Pago en que este alcance el Nivel Máximo del Fondo de Reserva.
 - 1.2. En el caso de que la suma de las Remuneraciones Fijas y Variables de ambos Préstamos de Respaldo cobradas por el Fondo desde la Fecha de Pago inmediata anterior fuese inferior a 200.417 euros, los Recursos Disponibles existentes se destinarán, con el orden que se indica a continuación,
 - 1.2.1. En primer lugar a la amortización de los Bonos D en una cantidad igual a las Cantidades Adicionales de Amortización de los Bonos de la Serie D;



0H3063310

CLASE 8.^a

1.2.2. En segundo lugar, se destinará a dotar el Fondo de Reserva la Dotación Extra del Fondo de Reserva, y ello hasta la Fecha de Pago en el Fondo de Reserva alcance el Nivel Máximo del Fondo de Reserva, como el 60% del resultado de la resta a los Recursos Disponibles una vez atendidos los pagos a que se refieren los números (1) a (15) del presente orden de prelación, menos la suma de las Remuneraciones Fijas y Variables de ambos Préstamos de Respaldo cobradas por el Fondo desde la Fecha de Pago inmediata anterior y menos la amortización de los Bonos D a que se refiere el número 1.2.1 inmediato anterior. Si el resultado de las anteriores operaciones es menor que cero, la Dotación Extra del Fondo de Reserva será igual a cero.

2. Si los Recursos Disponibles que resten en ese momento menos la suma de las Remuneraciones Fijas y Variables de ambos Préstamos de Respaldo cobradas por el Fondo desde la Fecha de Pago inmediata anterior fuese menor o igual que cero, dichos Recursos Disponibles remanentes se aplicarán con el siguiente orden:

2.1. En primer lugar a la amortización de los Bonos D en una cantidad igual a las Cantidades Adicionales de Amortización de los Bonos de la Serie D;

2.2. En segundo lugar, la dotación del Fondo de Reserva, y ello hasta que este alcance el Nivel Máximo del Fondo de Reserva, por una cantidad igual a la menor de

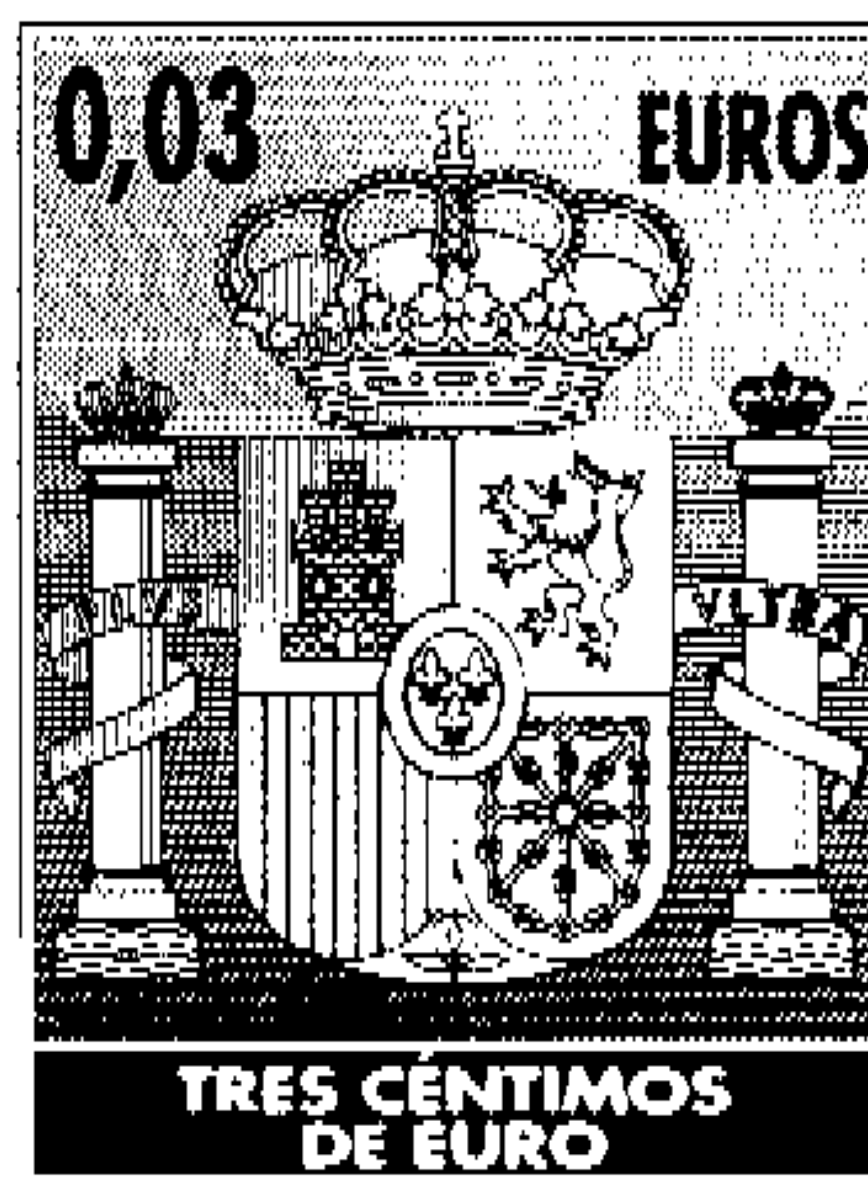
2.2.1. Los Recursos Disponibles tras efectuar la amortización a que se refiere el número 2.1. inmediato anterior.

2.2.2. Aquella tal que su suma a la amortización de los Bonos D efectuada conforme al número 2.1. inmediato anterior sea el 60% de las Remuneraciones Fijas y Variables de ambos Préstamos de Respaldo cobradas por el Fondo desde la Fecha de Pago inmediata anterior.

17. Remuneración Fija del Préstamo Participativo.

18. Amortización del Préstamo Participativo.

19. Remuneración Variable del Préstamo Participativo.



0H3063311

CLASE 8.ª

Otras Reglas

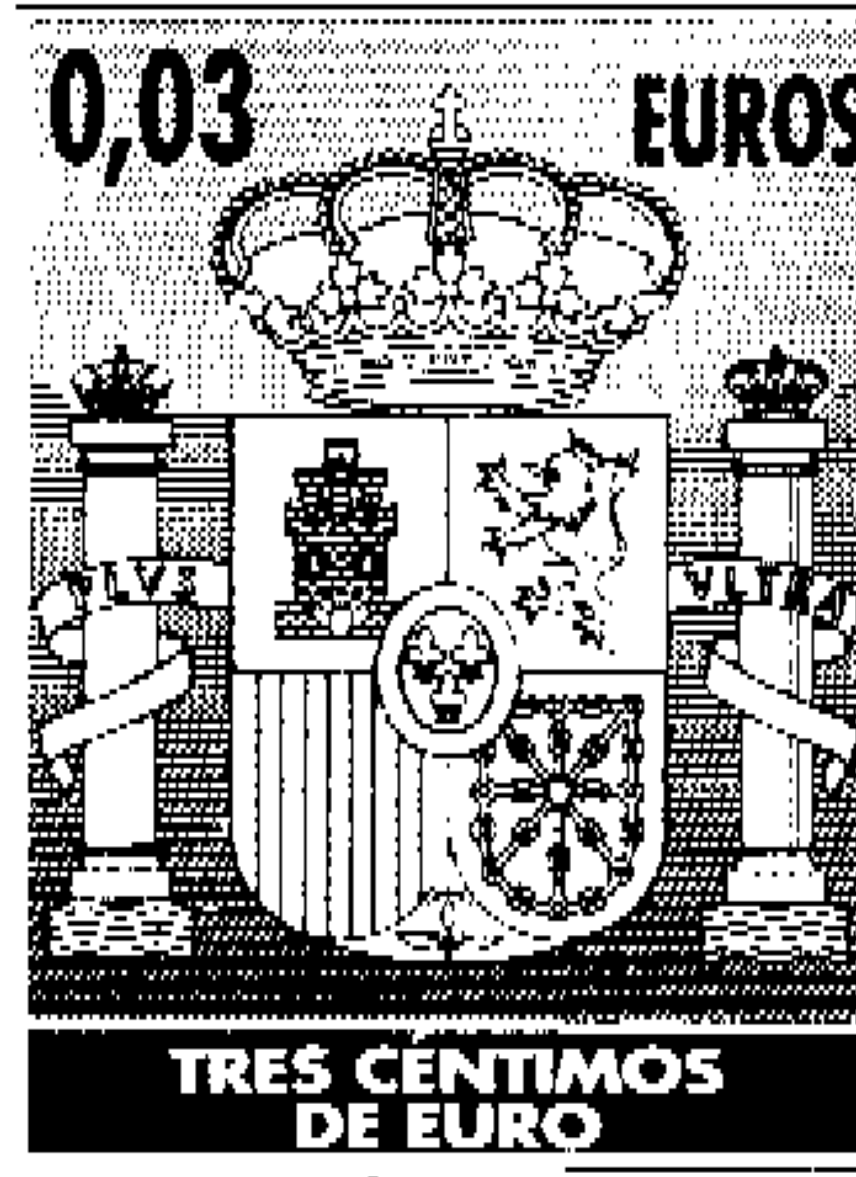
En el supuesto de que los Recursos Disponibles no fueran suficientes para abonar alguno de los importes mencionados en los apartados anteriores, se aplicarán las siguientes reglas:

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. En el caso del número (4) anterior, el Pago IO se considerará a estos efectos como intereses del Bono A2, y la cantidad que se asigne se distribuirá entre los Bonos A2 y los Valores IO proporcionalmente a los importes debidos por estos dos conceptos.
2. Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente Fecha de Pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto del que se trate.
3. Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas Fechas de Pago no devengarán intereses adicionales.

e) Gestión del Fondo

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

Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización es la gestora del Fondo, actividad por la que recibe una comisión trimestral igual, como máximo a una cuarta parte del 0,026% del Saldo Nominal Pendiente de todos los Derechos de Crédito en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.



0H3063312

CLASE 8.^a

f) Normativa legal

TDA PASTOR 1, Fondo de Titulización de Activos, se constituye al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998 de 14 de julio. El Fondo está regulado conforme a:

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

g) Régimen de tributación

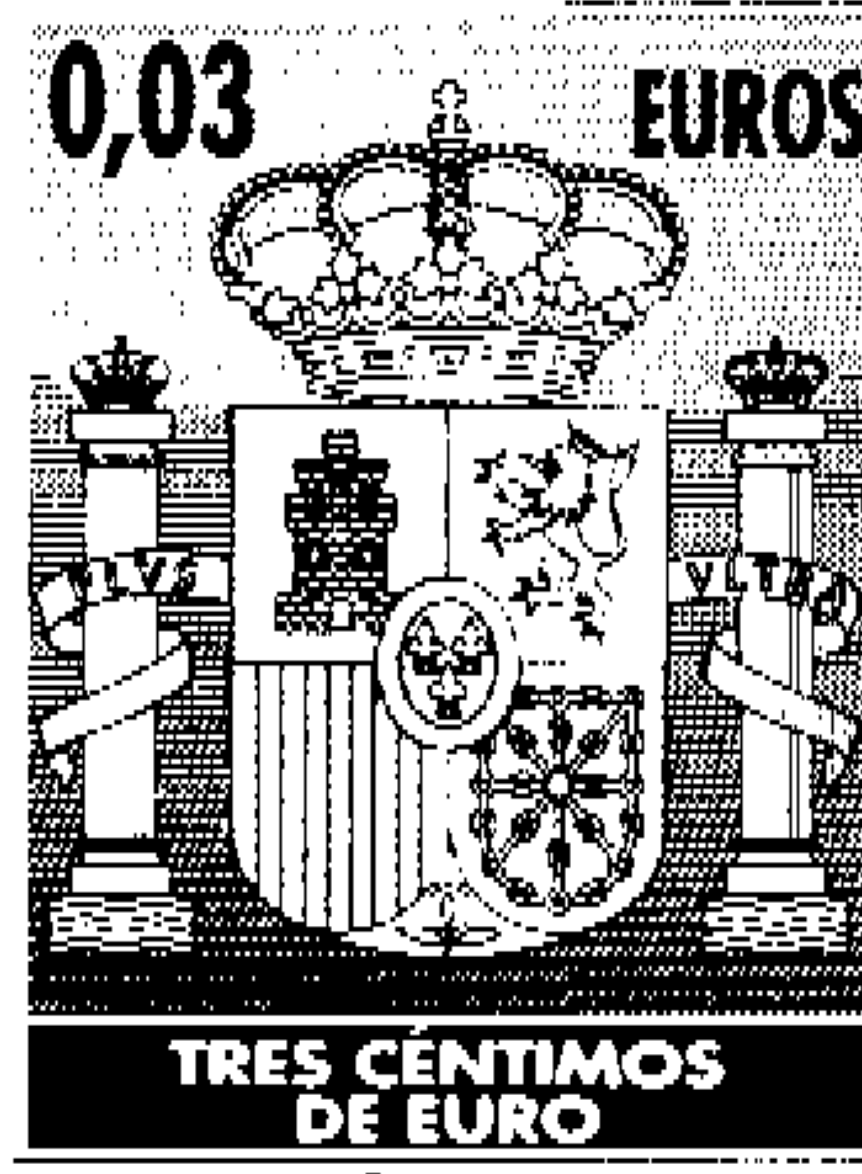
El Fondo se encuentra sometido al tipo general del Impuesto de Sociedades. Se encuentra exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados. La actividad se encuentra sujeta, pero exenta, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

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

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



0H3063313

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 y los Derechos de Crédito como los Bonos de Titulización instrumentos con calendarios inciertos de amortización, no se expresan los importes de cada uno de ellos que vencen en el ejercicio 2004, indicándose únicamente el cuadro de vencimientos teóricos de las Participaciones Hipotecarias y de los Derechos de Crédito bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 25 de febrero de 2003 y el 31 de diciembre de 2003 se emiten al objeto de cumplir las obligaciones de publicidad y verificación de la información contable contenida en la escritura de constitución del Fondo.

b) Comparación de la información

Por ser este el primer ejercicio de actividad del Fondo, ya que se constituyó el 25 de febrero de 2003, no se incluye el balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias y cuadro de financiación del ejercicio anterior.

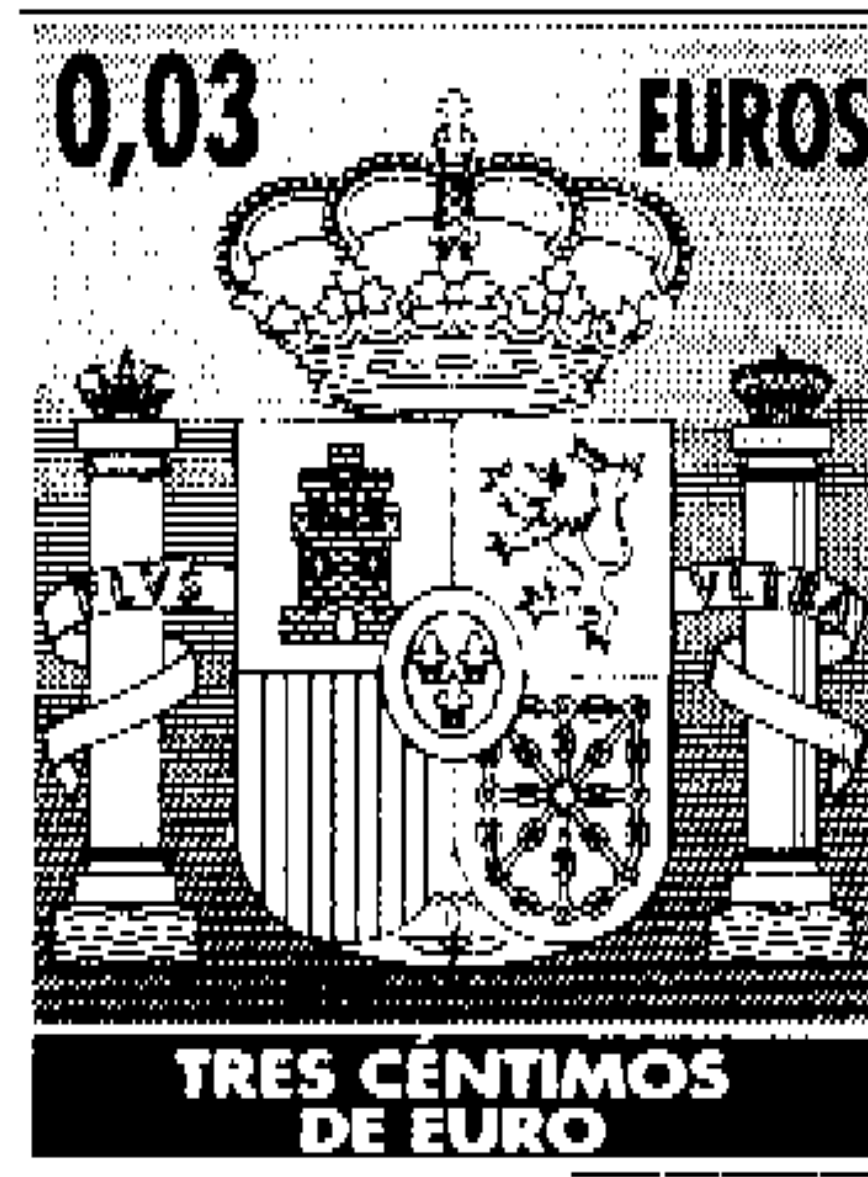
3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADAS

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

a) Reconocimiento de ingresos y gastos

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

Los intereses correspondientes a las Participaciones Hipotecarias y Derechos de Crédito 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.



0H3063314

CLASE 8.^a

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

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

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

c) Inmovilizado financiero

Cartera de Participaciones Hipotecarias y de Derechos de Crédito

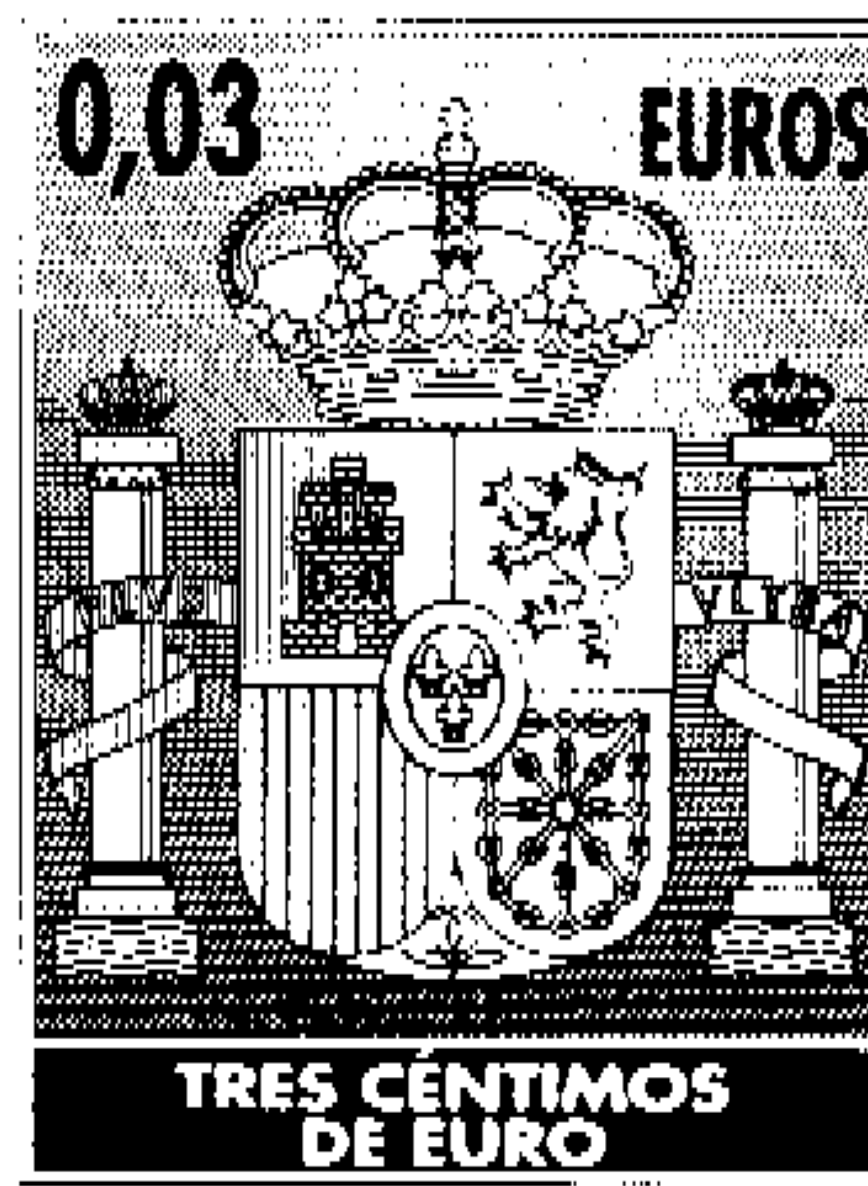
Se registran por el valor nominal de las Participaciones y de los Derechos de Crédito adquiridos a entidades de crédito que coincide con su valor de adquisición.

Las Participaciones Hipotecarias y los Derechos de Crédito declarados fallidos así como 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 o Derecho.

Las Participaciones Hipotecarias y los Derechos de Crédito fallidos se definen como aquellos cuyo préstamo participado tiene un retraso en el pago igual o superior a doce meses, o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la Circular 4/91 del Banco de España.

d) Cuentas de periodificación de activo

Se corresponden con la periodificación de las inversiones financieras temporales, las Participaciones Hipotecarias y los Derechos de Crédito y los intereses a cobrar derivados del Swap.



0H3063315

CLASE 8.^a

e) Acreedores a largo plazo

Bonos de Titulización

Se corresponde con las seis emisiones realizadas y se encuentran registrados por el valor de reembolso.

Entidades de crédito

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

f) Acreedores a corto plazo

Cuentas de periodificación

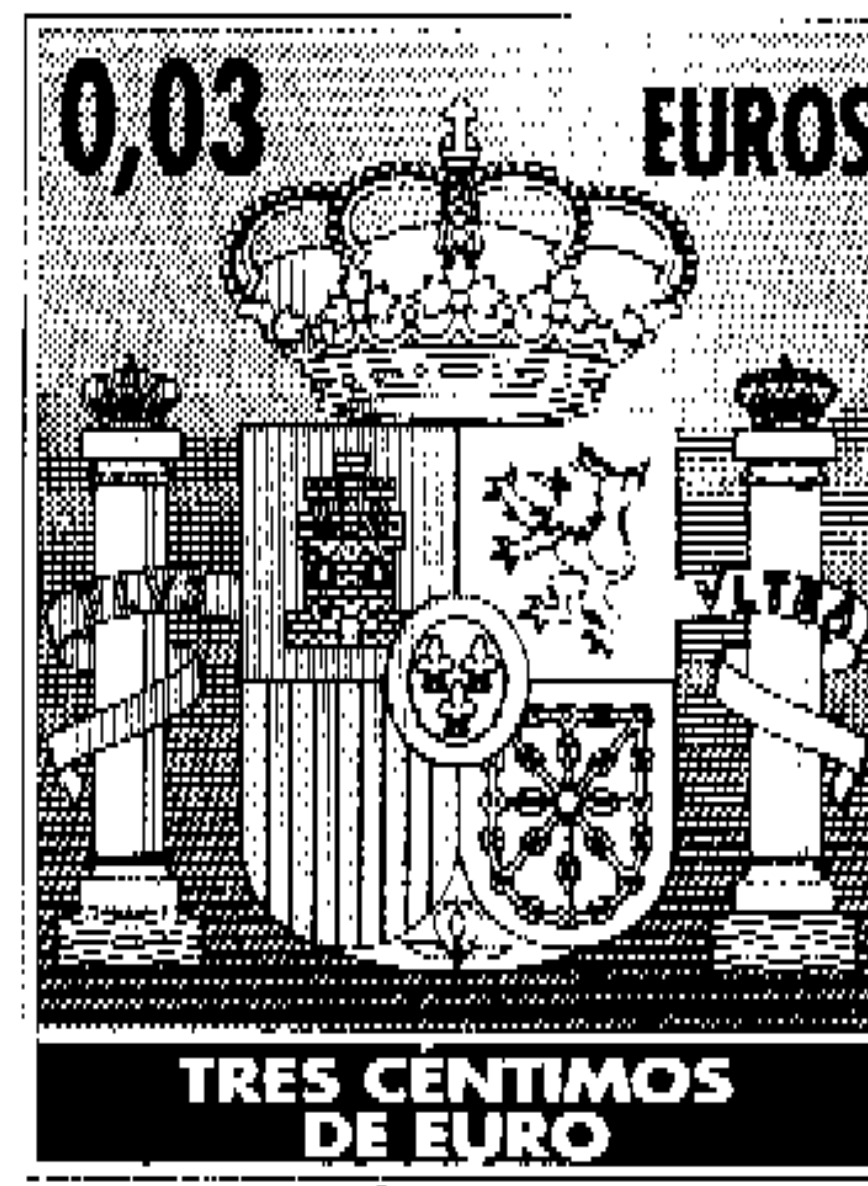
Se corresponden con la periodificación realizada de las comisiones devengadas por terceros registrándose por su valor real en función de cada uno de los contratos suscritos, todos ellos en relación con la administración financiera y operativa del Fondo, y con la periodificación de costes financieros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

g) Contrato Swap

El contrato Swap suscrito por el Fondo tiene carácter de cobertura del riesgo de tipo de interés de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca. Los resultados obtenidos de este contrato se registran en cuentas de pérdidas y ganancias de manera simétrica a los resultados obtenidos por los elementos cubiertos.

h) Impuesto sobre Sociedades

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



0H3063316

CLASE 8.ª**4. CONTRATO DE SERVICIOS FINANCIEROS**

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

- Agente Financiero y garante de disponibilidad de fondos en cada Fecha de Pago.
- Agente de Pagos de los intereses y amortizaciones de los Bonos de Titulización.
- El I.C.O. se compromete a no ejercer ninguna clase de acción en demanda de responsabilidad contra el Fondo.
- El contrato tiene vencimiento en la fecha en que se proceda a la liquidación del Fondo, no obstante, cabe la denuncia previa con una antelación mínima de dos meses.
- El Agente de Pagos recibirá una remuneración igual a 1.625,14 euros trimestrales, pagaderos en cada Fecha de Pago, más el 0,00324% del Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias y de los Derechos de Crédito en cada Fecha de Pago.

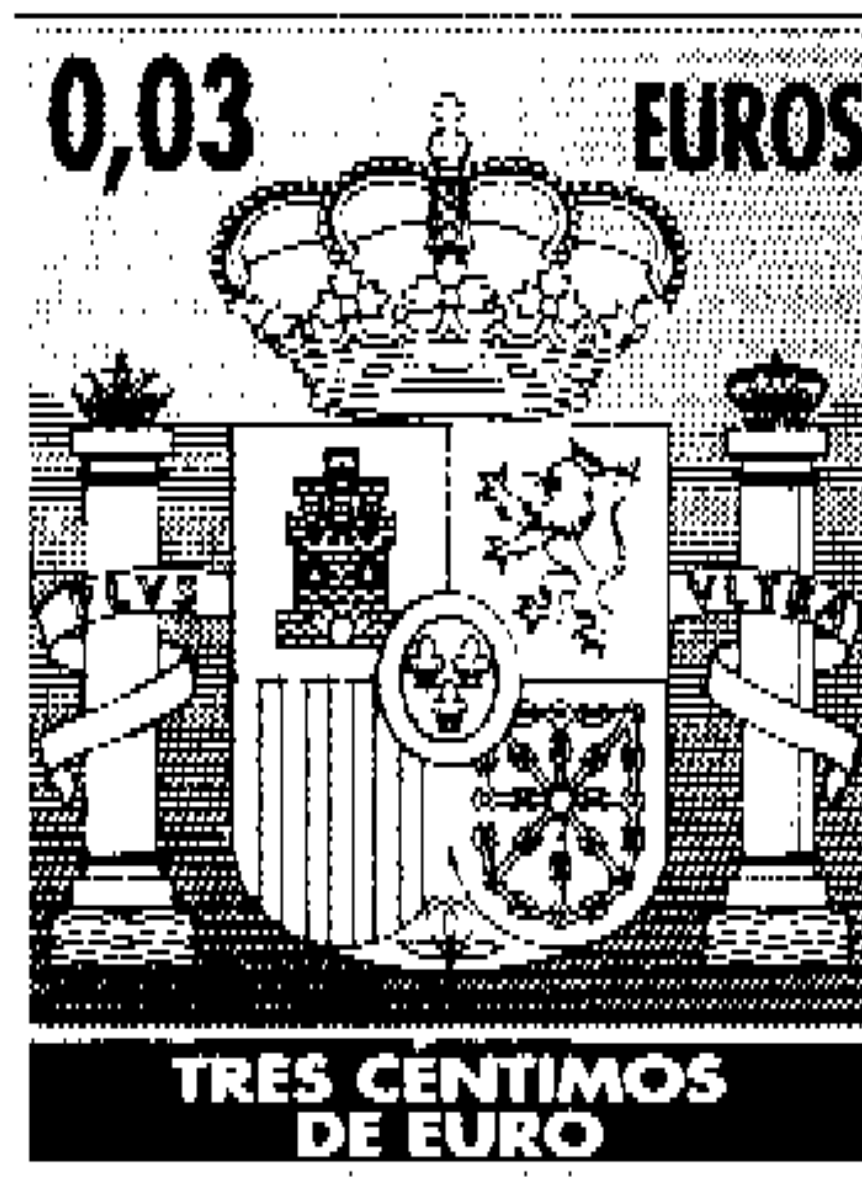
5. GASTOS DE CONSTITUCIÓN Y DE EMISIÓN DE BONOS DE TITULIZACIÓN

El movimiento habido desde la constitución del Fondo hasta el 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Adiciones	1.004
Amortizaciones	<u>(152)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2003	<u>852</u>

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

- 0,08% del Importe total Asegurado de los Bonos A1.
- 0,08% del Importe total Asegurado de los Bonos A2 (1).



0H3063317

CLASE 8.^a

- 0,20% del Importe total Asegurado del Valor IO (2).
- 0,30% del Importe total Asegurado de los Bonos B.
- 0,40% del Importe total Asegurado de los Bonos C.
- 1,50% del Importe total Asegurado de los Bonos D.

(1) Los datos referentes a los Bonos A2 están calculados tras la segregación del Valor IO. La comisión de aseguramiento del Valor IO se aplicará al valor nominal del Bono A2.

(2) La comisión de aseguramiento del Valor IO se aplicará sobre su nominal.

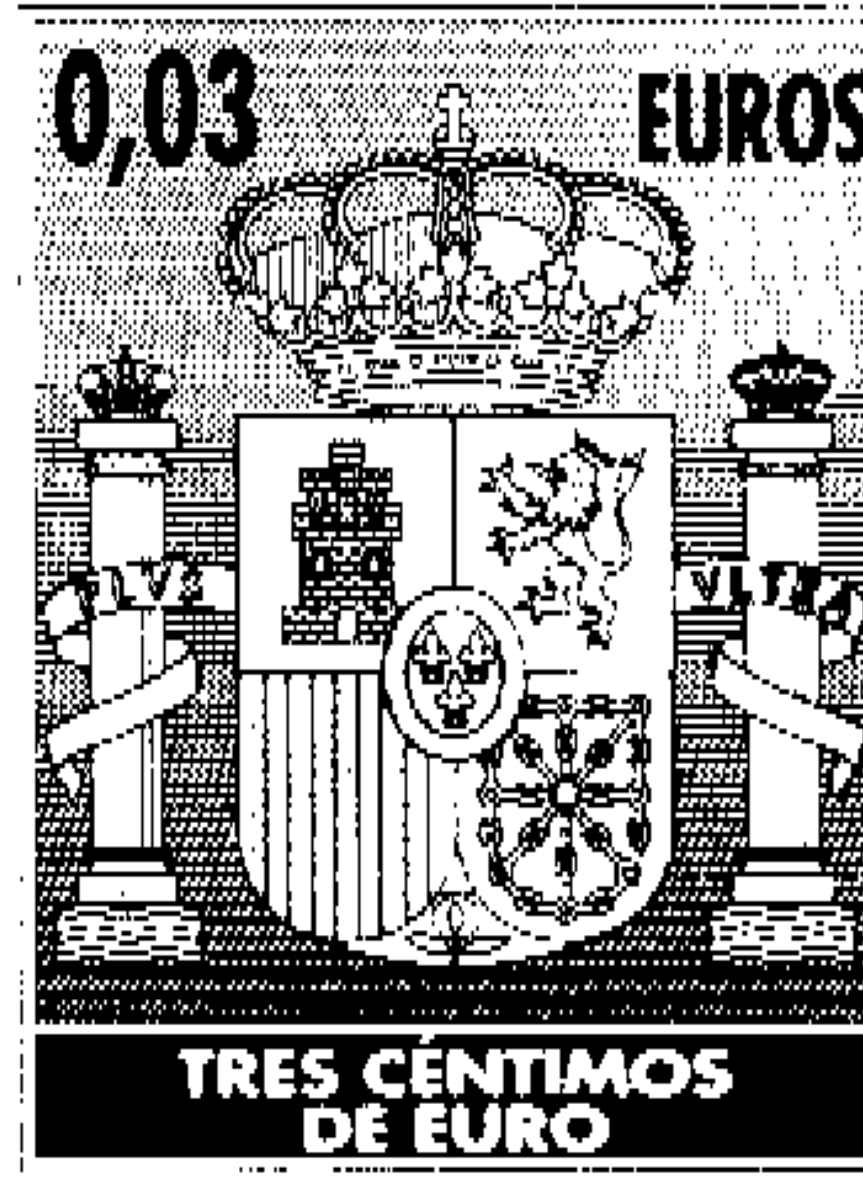
El resto de los gastos de constitución se corresponden con los gastos normales de la constitución efectiva del Fondo, entre los cuales destacan los gastos de notaría, auditoría, Agencia de Calificación, publicidad y tasas satisfechas a diferentes Organismos como AIAF, CNMV, Iberclear y Registro Mercantil.

6. PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS Y DERECHOS DE CRÉDITO

La composición al 31 de diciembre de 2003 y el movimiento de este epígrafe desde la constitución del Fondo es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Participaciones Hipotecarias y Derechos de Crédito emitidas por:	
Banco Pastor	494.573
Amortizaciones	<u>(64.819)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2003	<u>429.754</u>

Las Participaciones y Derechos vencidos y pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2003 ascienden a 8.221 miles de euros y se presentan en el epígrafe de "Deudores por Participaciones Hipotecarias y Derechos de Crédito" junto con los intereses vencidos y pendientes de cobro, haciendo un total importe de 9.527 miles de euros.

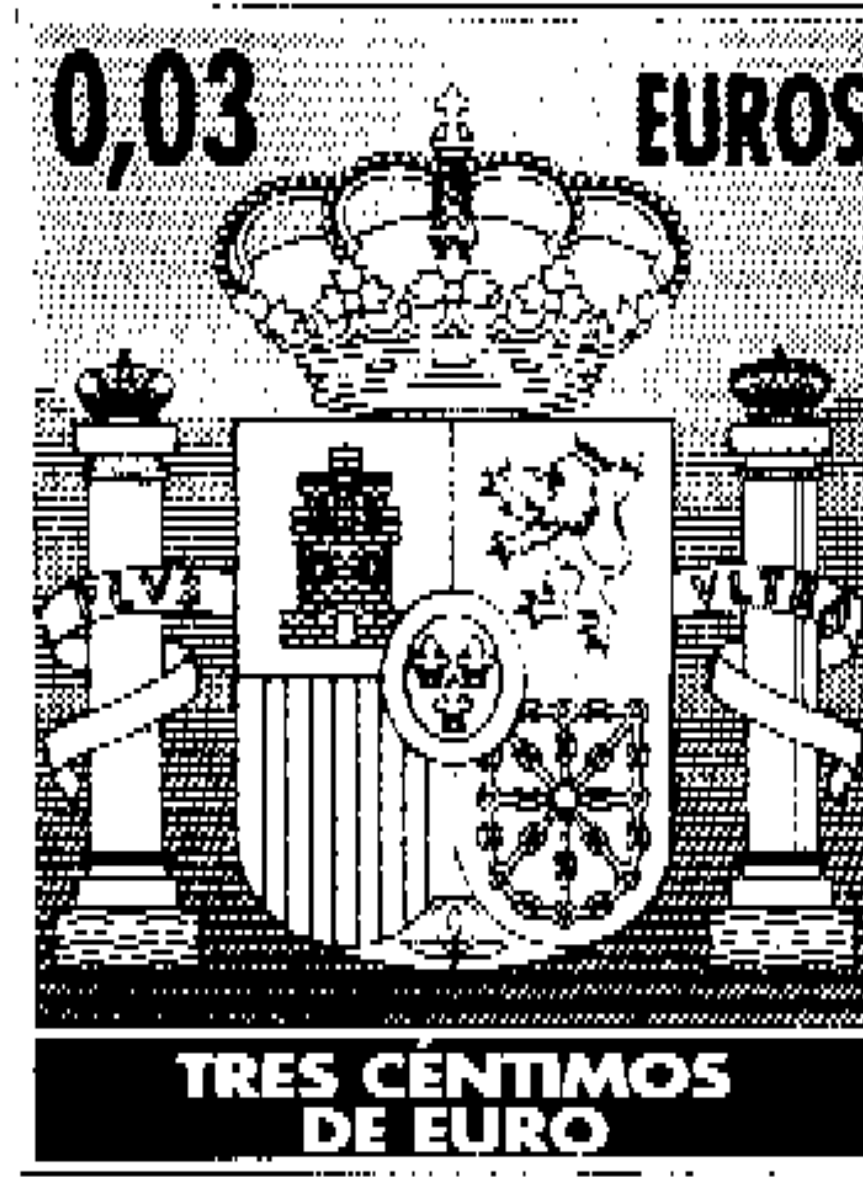


0H3063318

CLASE 8.ª

Las Participaciones Hipotecarias y los Derechos de Crédito tienen las siguientes características:

- El Fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Están representados por un Título Múltiple representativo de las Participaciones y Derechos.
- Cada Cedente se compromete a sustituir, cada doce meses, el Título Múltiple emitido por él mismo, representativo de las Participaciones Hipotecarias y de los Derechos de Crédito, por uno nuevo que recoja las nuevas características de las mismas como consecuencia de las modificaciones habidas en los tipos de interés y en los principales de los Préstamos Hipotecarios.
- Participan de la totalidad del principal de Préstamos Hipotecarios que han servido de base para la titulización.
- El interés que devenga es el del tipo de interés nominal del préstamo hipotecario del que representa cada participación o derecho. El tipo medio ponderado de la cartera de préstamos participados al 31 de diciembre de 2003 para los préstamos participados pertenecientes a las Participaciones Hipotecarias y los Derechos de Crédito es del 3,375%
- Los Préstamos Hipotecarios participados son todos a tipo de interés variable, con períodos de revisión de 1 año. Algunos préstamos tienen un período inicial a tipo fijo.
- Se emiten por el plazo restante de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios participados y dan derecho al titular de la participación a percibir la totalidad de los pagos que, en concepto de principal, incluyendo amortizaciones anticipadas, reciba la Entidad Emisora por los Préstamos Hipotecarios participados, así como la totalidad de los intereses que reciba la Entidad Emisora por dichos préstamos.
- El cobro del Emisor de las Participaciones Hipotecarias y de los Derechos de Crédito en concepto de principal o intereses se realizará el 26 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".



0H3063319

CLASE 8.ª

- 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 y Derechos.
- Las Participaciones Hipotecarias y los Derechos de Crédito solo pueden ser transmitidos a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridos por el público no especializado.
- Las Participaciones y los Derechos representados en un Título Múltiple se encuentran depositados en el I.C.O.
- Entre los Préstamos Hipotecarios participados, se encuentran Préstamos en los que el Saldo Nominal Pendiente no excede, a la fecha de la emisión de las Participaciones Hipotecarias, del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario. El resto de Préstamos de Respaldo son los Derechos de Crédito a favor de Banco Pastor derivados del Préstamo Participativo concedido por dicha entidad a TDA 10, F.T.H. y del Préstamo Participativo 1 concedido a TDA 13 – MIXTO, F.T.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 y de Derechos de Crédito. Las características comentadas son las siguientes:
 - Los préstamos han de estar garantizados por hipotecas inmobiliarias.
 - Con rango de primera hipoteca sobre la totalidad de la finca o segunda siempre que el hipotecante sea la misma Entidad y se cumpla que la suma de los saldos vivos no exceda del 100% del valor de tasación de las fincas hipotecadas
 - Del 100% de la “Cartera previa”, el saldo de cada uno de los Préstamos facilitados por las Entidades no excede del 80% del valor de tasación de los bienes hipotecados.

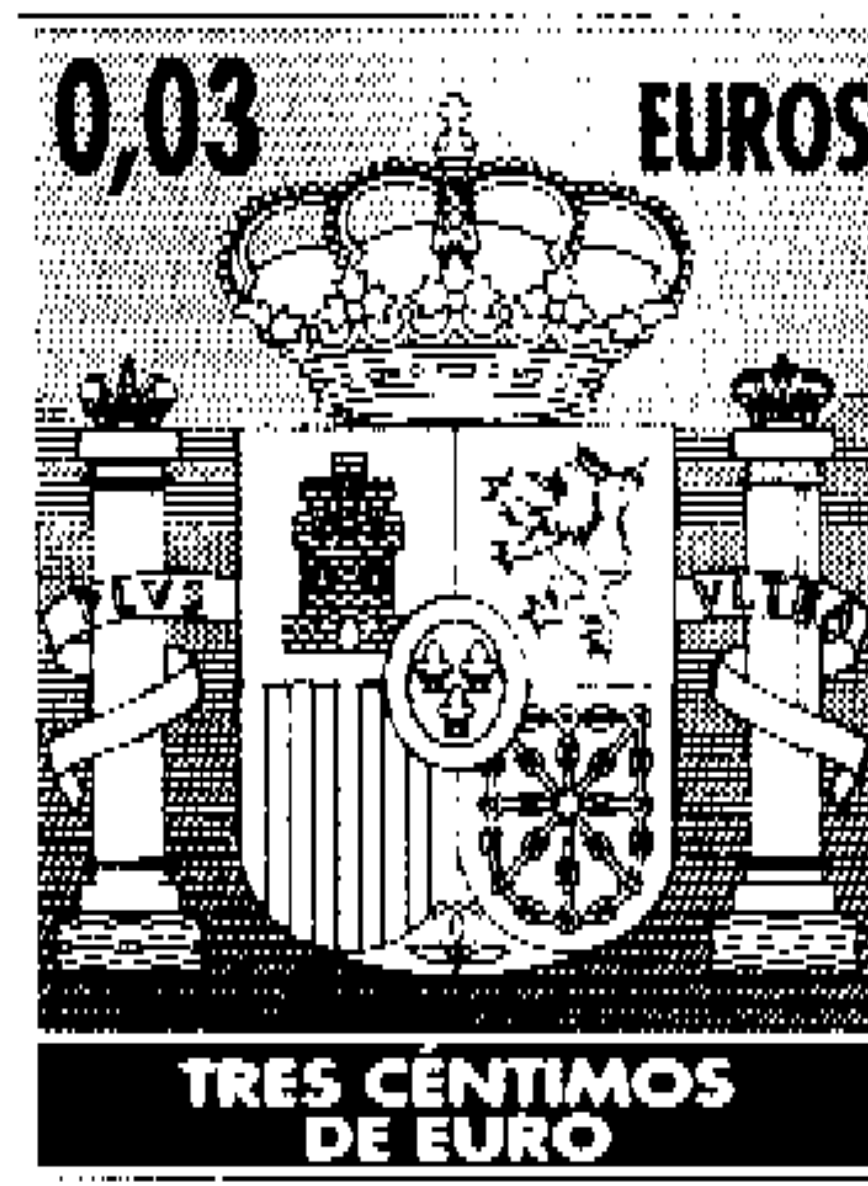


0H3063320

CLASE 8.ª

- El valor de tasación de la propiedad hipotecada que figura en la “Cartera previa” de las Entidades coincide con el que aparece en el certificado de tasación emitido por la Entidad que efectuó la tasación.
 - Los bienes hipotecados han sido tasados por sociedades inscritas en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 685/1982 de 17 de marzo, modificado por el Real Decreto 1289/1991 de 2 de agosto.
 - Los bienes hipotecados han de estar asegurados contra daños por el valor a efectos de seguro fijado por la tasación del inmueble, o por el valor que haya resultado a efectos de seguro, o por el valor inicial del préstamo o al menos, por el saldo del préstamo.
- Las Participaciones Hipotecarias y los Derechos de Crédito de acuerdo con la escritura de constitución del Fondo comenzaron a devengar intereses desde la fecha de desembolso que se produjo el 27 de febrero de 2003.
- En caso de liquidación anticipada del Fondo, el Emisor tendrá derecho de tanteo para recuperar las Participaciones Hipotecarias y de los Derechos de Crédito emitidos, 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 y de los Derechos de Crédito.
- Las Agencias de Calificación han sido Moody's Investors Service España, S.A. y Fitch Rating España, S.A.
- El nivel de calificación otorgado por ambas agencias ha sido el siguiente:

	<u>Moody's</u>	<u>Fitch</u>
Bonos A1	Aaa	AAA
Bonos A2	Aaa	AAA
Valor IO	Aaa	AAA
Bonos B	A2	A
Bonos C	Baa2	BBB
Bonos D	Ba1	BB



OH3063321

CLASE 8.ª

En el supuesto de que el 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 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 0,9%.

Durante 2004, de acuerdo con los planes de amortización de cada Préstamo Hipotecario participado y bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas, vencerán Participaciones Hipotecarias y Derechos de Crédito por importe de 18.691 miles de euros.

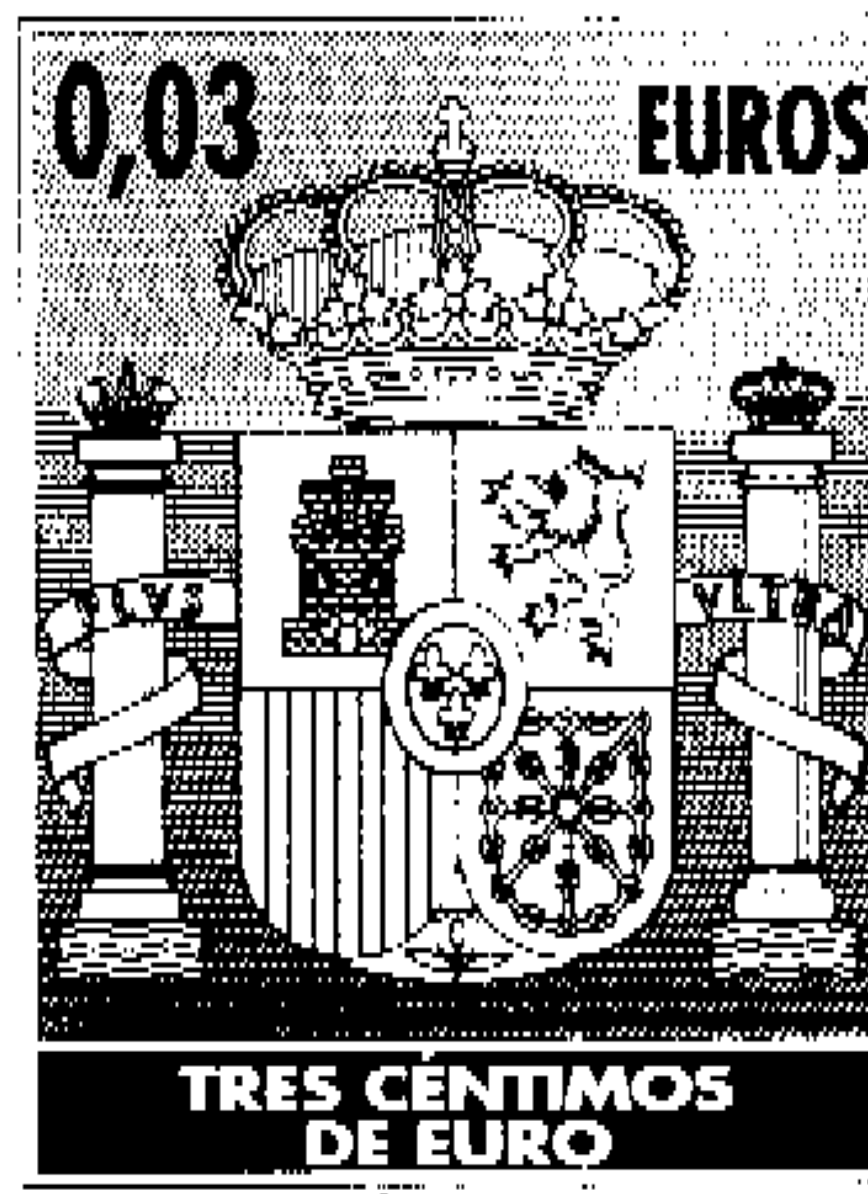
Al 31 de diciembre de 2003 se han devengado intereses de las Participaciones Hipotecarias y de los Derechos de Crédito por importe de 660 miles de euros (Nota 8) que, como están pendientes de cobro, se registran en el epígrafe de "Cuentas de Periodificación" del activo del balance de situación a dicha fecha.

7. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

El saldo que figura en el balance de situación al 31 de diciembre de 2003 se corresponde con el efectivo depositado en el ICO como materialización de una Cuenta de Reinversión, que será movilizada sólo en cada Fecha de Pago. Devenga un tipo de interés referenciado al Euribor a tres meses. Se liquida el 28 de marzo, 28 de junio, 28 de septiembre y 28 de diciembre.

El movimiento de este epígrafe desde el 25 de febrero de 2003 (fecha de constitución del Fondo) hasta el 31 de diciembre de 2003 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Altas	147.044
Bajas	<u>(138.467)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2003	<u>8.577</u>



0H3063322

CLASE 8.^a

8. CUENTAS DE PERIODIFICACIÓN ACTIVAS

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

	<u>Miles euros</u>
Cuentas de periodificación de:	
Participaciones Hipotecarias y Derechos de Crédito	660
Swap	80
Inversiones financieras temporales	<u>1</u>
	<u><u>741</u></u>

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



CLASE 8.^a



0H3063323

9. BONOS DE TITULIZACIÓN

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de cuatro Clases de Bonos de Titulización con las siguientes características:

Importe nominal		494.600.000 euros
Número de Bonos	4.946:	4.298 Bonos Serie A1 475 Bonos Serie A2 106 Bonos Clase B 30 Bonos Clase C 37 Bonos Clase D
Importe nominal unitario		100.000 euros
Valor IO		475 valores con un importe nominal nominal igual al valor nominal de los Bonos A2, es decir, 100.000 euros.
Precio de emisión		100% de su valor nominal para los Bonos de las Series A1, B, C y D 108,753% de su valor nominal para los Bonos de la Serie A2, la diferencia entre el precio de emisión y el valor nominal de los Bonos A2 será satisfecho, en la fecha de desembolso (27 de febrero de 2003), por los suscriptores de los Valores IO (8.753 euros).
Interés variable	Bonos Serie A1: Bonos Serie A2: Bonos Serie B: Bonos Serie C: Bonos Serie D:	Euribor 3 meses + 0,26% Sumatorio de: 1. Euribor 3 meses + 0,28% 2. Pago IO = Saldo Nominal Pendiente en cada Fecha de Pago, de los Bonos A2 Euribor 3 meses - 0,55% Euribor 3 meses + 1,15% Euribor 3 meses - 3,80%
Forma de pago		Trimestral.
Fechas de pago de intereses		28 de marzo, 28 de junio, 28 de septiembre y 28 de diciembre de cada año.
Fecha de inicio del devengo de intereses		27 de febrero de 2003.
Fecha del primer pago de intereses		30 de junio de 2003.



CLASE 8.^a



0H3063324

Amortización

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

(a) La diferencia positiva en esa Fecha de Pago entre (1) el Saldo Nominal Pendiente de los Bonos (previo a la amortización que se realice en esa Fecha de Pago) más las cantidades que en las Fechas de Pago anteriores se hayan amortizado del Bono D y (2) la suma de (i) el Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias no Fallidas (estimado conforme al cuadro de amortización de la cartera de Participaciones Hipotecarias), sin tener en cuenta el importe correspondiente a las amortizaciones anticipadas del mes natural anterior al de la Fecha de Pago (ii) más el Saldo Nominal Pendiente de los Derechos de Crédito derivados de los Préstamos de Respaldo; y

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

- Gastos e impuestos.
- Comisión de gestión a la Sociedad Gestora.
- Pago de la Cantidad Neta a pagar derivada del Contrato de Swap.
- Pago de intereses de los Bonos de la Clase A.
- Pago de intereses de los Bonos B.
- Pago de intereses de los Bonos C.
- Pago de intereses de los Bonos D.

La amortización de los Bonos D comenzará únicamente cuando estén íntegramente amortizados los Bonos C.

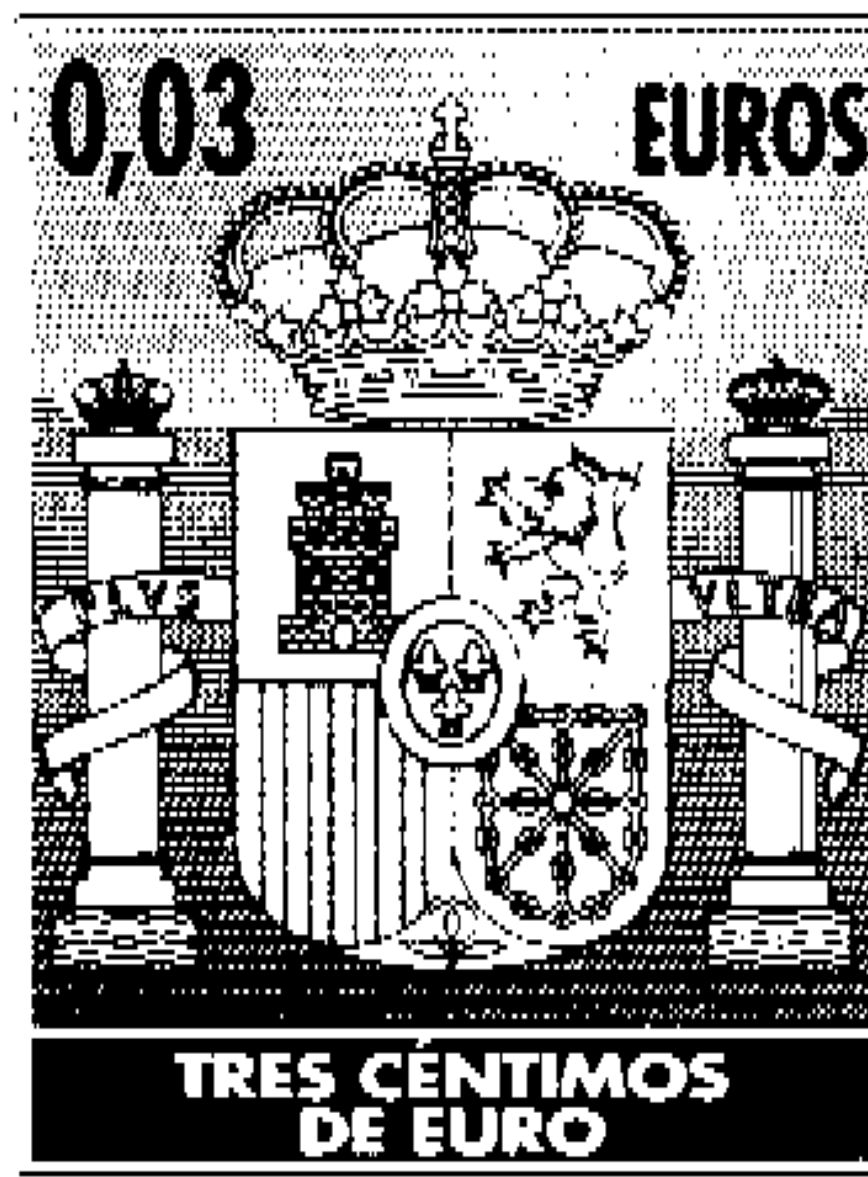
La amortización de los Bonos C comenzará únicamente cuando estén íntegramente amortizados los Bonos B.

La amortización de los Bonos B comenzará únicamente cuando estén íntegramente amortizados los Bonos de la clase A.

La amortización de los Bonos de la Serie A2 comenzará únicamente cuando estén íntegramente amortizados los Bonos de la Serie A1.

Vencimiento

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



0H3063325

CLASE 8.ª

El movimiento habido desde la fecha de constitución del fondo hasta el 31 de diciembre de 2003 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo inicial	498.758
Amortizaciones	<u>(52.845)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2003	<u>445.913</u>

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

Asimismo, los Bonos se encuentran admitidos a cotización en el mercado de AIAF (Asociación de Intermediarios de Activos Financieros).

Al 31 de diciembre de 2003 se han devengado costes financieros de Bonos de Titulización por importe de 68 miles de euros que, como están pendientes de pago, se registran en el capítulo de "Acreedores a corto plazo" (Nota 11).

10. ENTIDADES DE CRÉDITO

El préstamo concedido al Fondo por el Emisor tiene las siguientes características:

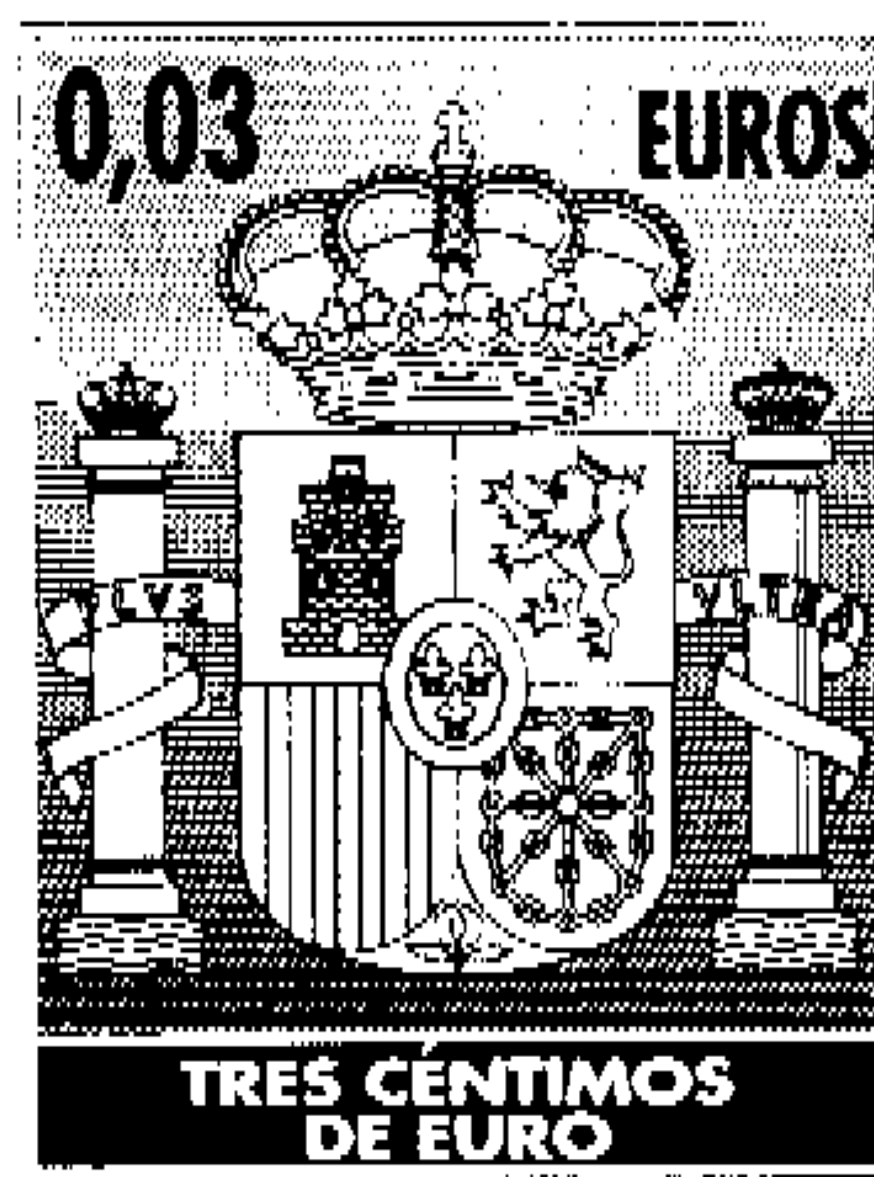
PRÉSTAMO PARTICIPATIVO

Importe total facilitado por:

	<u>Euros</u>
Banco Pastor	<u>1.978.400</u>
Saldo inicial	<u>1.978.400</u>



CLASE 8.^a



0H3063326

Saldo al 31 de diciembre de 2003

1.978 miles de euros.

Finalidad:

Dotación inicial del Fondo de Reserva.

Amortización:

Se realizará en la fecha de liquidación del Fondo.

Remuneración:

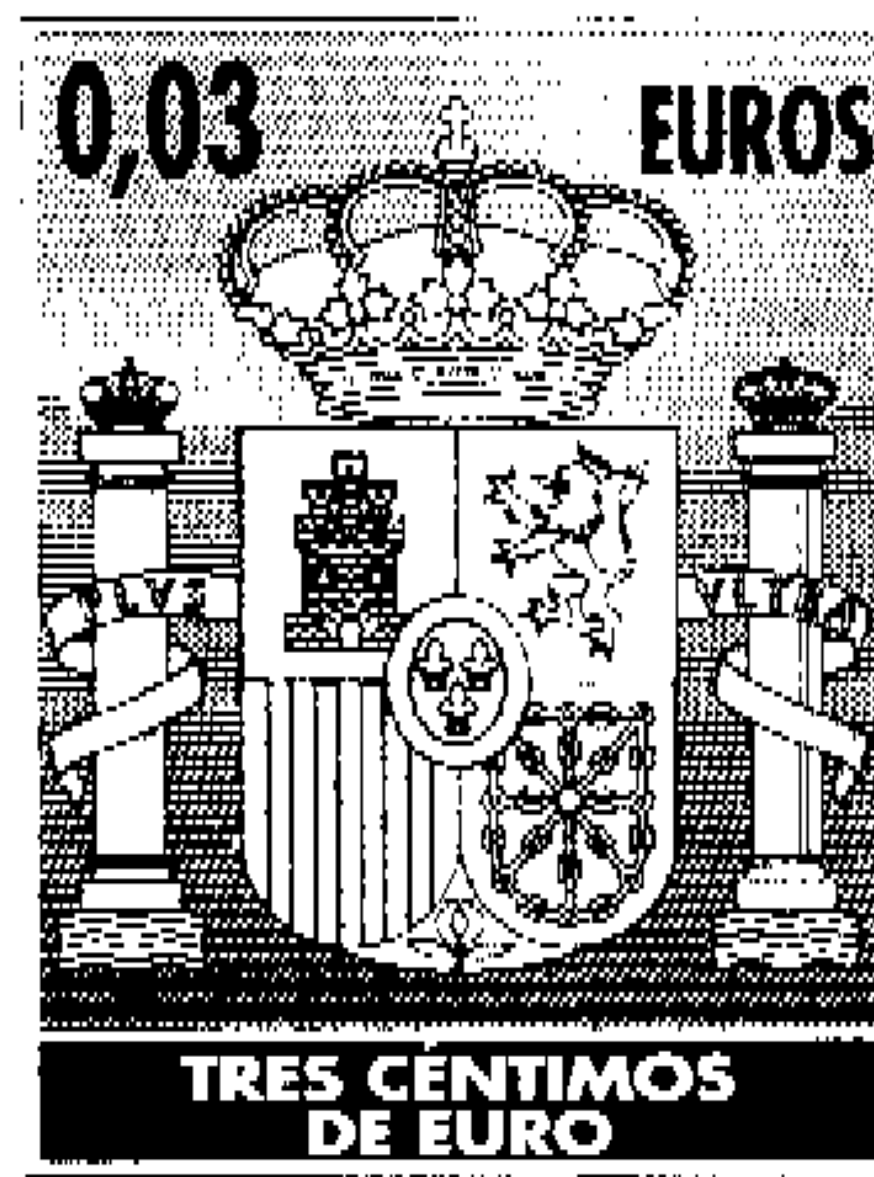
Debido al carácter subordinado del Préstamo Participativo, del Fondo, en relación con el resto de las Participaciones Hipotecarias cedidas a TDA PASTOR 1, como de las cedidas a TDA 10 y TDA 13 – MIXTO de forma indirecta a través de los Préstamos de Respaldo, así como de la evolución de los tipos de interés pagados a los Bonos emitidos por el Fondo, la remuneración del Préstamo Participativo del Fondo tendrá dos componentes, uno de carácter conocido y otro de carácter variable relacionado con la evolución de los riesgos del Fondo.

- “Remuneración Fija”: El Saldo Nominal Pendiente del Préstamo Participativo del Fondo devengará unos intereses calculados sobre la base de un tipo de interés variable igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos vigente en cada momento más un margen del 1%.
- “Remuneración Variable”, que será igual a la diferencia positiva entre los intereses y otras cantidades asimilables recibidas de los Derechos de Crédito agrupados en el Fondo y los gastos (incluyendo impuestos), del Fondo, netos de los rendimientos generados por las inversiones del Fondo atribuibles a los Derechos de Crédito.

Al 31 de diciembre de 2003 se han devengado costes financieros del Préstamo por importe de 0,3 miles de euros que se registran en el capítulo de “Acreedores a corto plazo” (Nota 11).



CLASE 8.^a

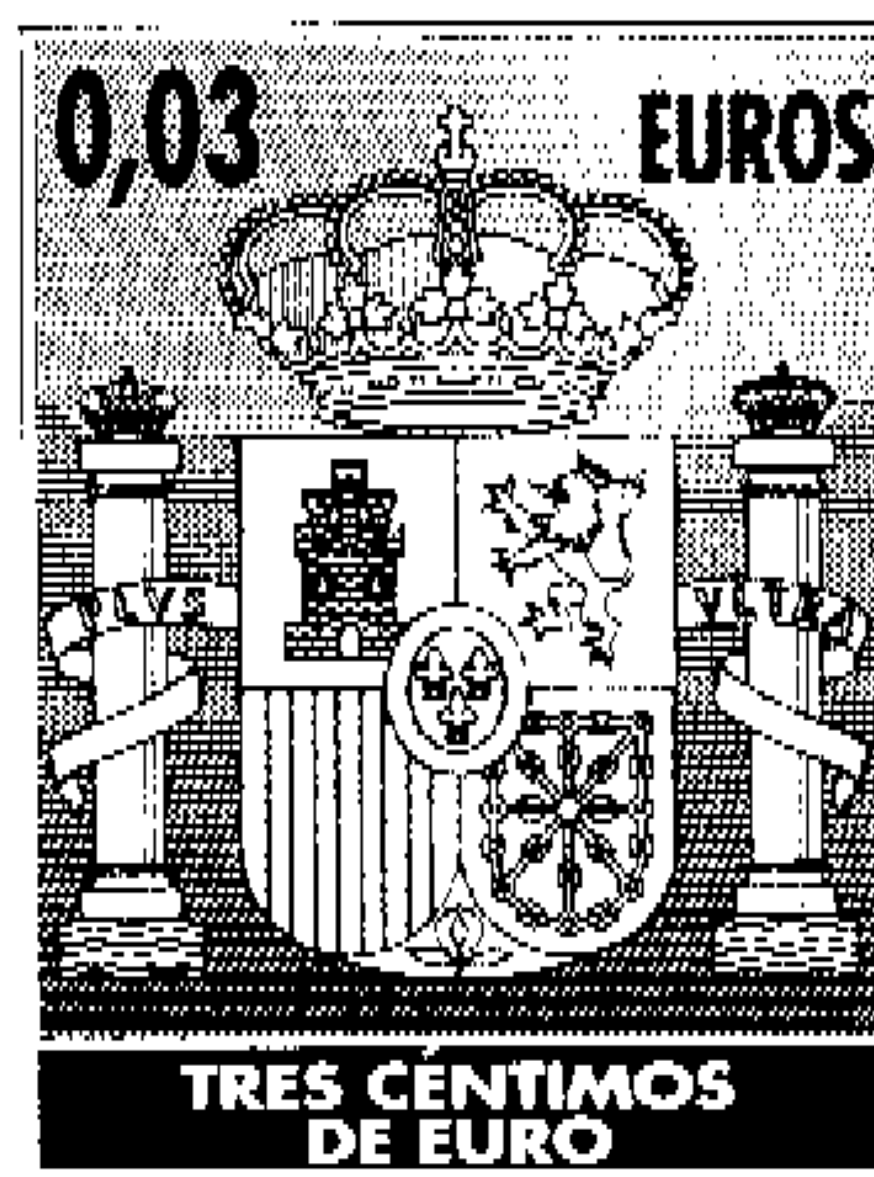


0H3063327

CONTRATO DE PERMUTA FINANCIERA DE INTERESES SWAP

La Sociedad Gestora formalizó, en representación y por cuenta del Fondo, con Banco Pastor, S.A. un Contrato de Permuta Financiera de Intereses o Swap cuyos términos más relevantes se describen a continuación:

Parte A:	La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo.
Parte B:	Banco Pastor, S.A.
Fechas de liquidación	28 de marzo, 22 de junio, 28 de septiembre y 28 de diciembre. La primera Fecha de Pago del Fondo será el 30 de junio de 2003.
Periodos de liquidación	Días transcurridos entre dos Fechas de Liquidación consecutivas. Excepcionalmente, el Primer Periodo de Liquidación tendrá lugar entre la Fecha de Desembolso (27 de febrero de 2003) y el 30 de junio de 2003.
Cantidades a pagar por la Parte A	Suma de los intereses efectivamente cobrados hasta el último día del mes anterior a la finalización del Periodo de Liquidación.
Cantidades a pagar por la Parte B	Será la suma de los resultados de aplicar a cada uno de los Saldos Nominales Pendientes de las Participaciones sin impago al inicio de cada uno de los tres meses naturales anteriores al mes de la Fecha de Liquidación corriente, un tipo de interés igual al Tipo de Referencia de los Bonos para el periodo de liquidación en curso más 0.9%.
Incumplimiento del Contrato	En el caso de que alguna de las partes no hiciese frente a sus obligaciones de pago, la otra podrá optar por resolver el Contrato.
Vencimiento del Contrato	Fecha de liquidación del Fondo.



0H3063328

CLASE 8.^a**11. ACREEDORES A CORTO PLAZO**

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

	<u>Miles de euros</u>
Cuentas de periodificación	
Intereses	
Deuda Subordinada (Nota 10)	-
Bonos de Titulización (Nota 9)	68
Swap	<u>216</u>
	284
Comisiones	
De gestión	1
Remuneración Variable del Préstamo Participativo	1.043
Acreeedores por avance técnico	223
Administraciones Públicas	<u>9</u>
	<u>1.560</u>

12. SITUACIÓN FISCAL

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

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

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 al único ejercicio pendiente.



0H3063329

CLASE 8.ª

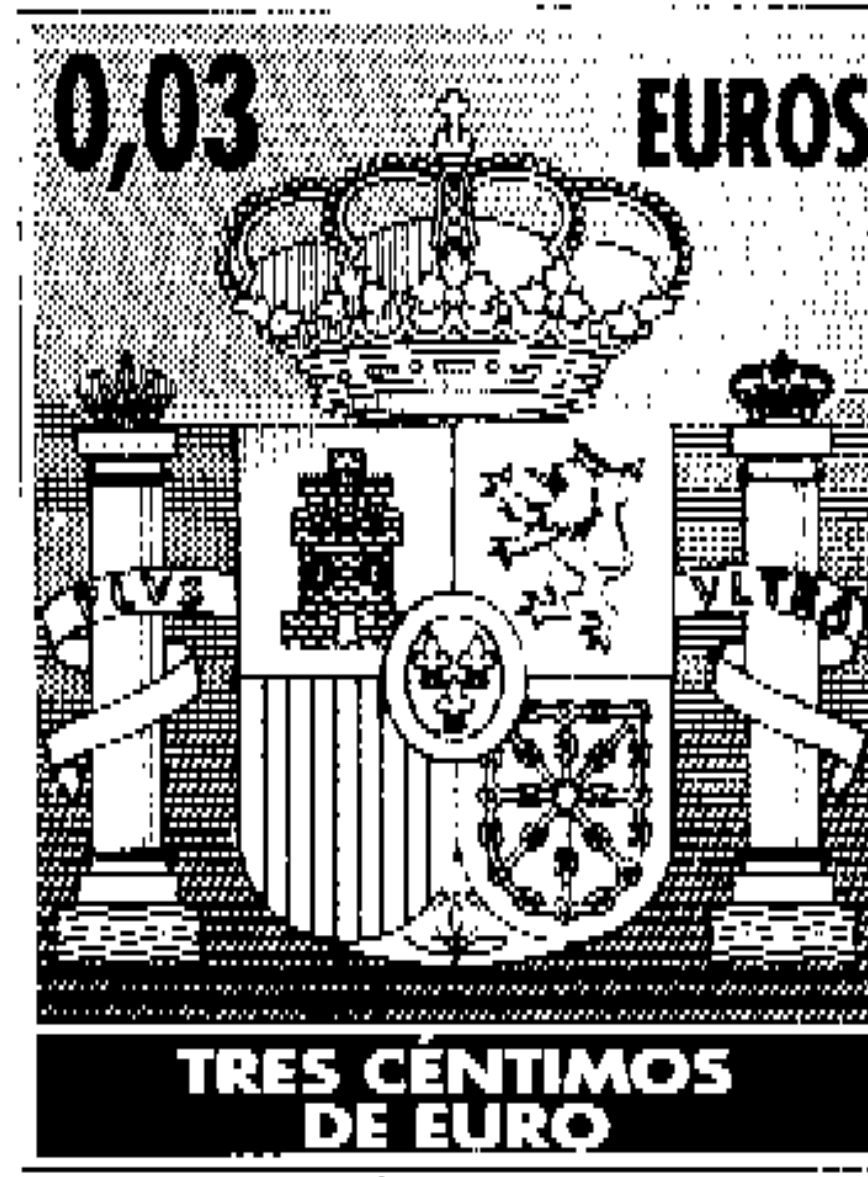
13. REMUNERACIÓN DE AUDITORES

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 25 de febrero de 2003 y el 31 de diciembre de 2003 han ascendido a 4,7 miles de euros.

Adicionalmente, los honorarios por otros servicios prestados en el ejercicio 2003 por el auditor de cuentas han ascendido a 13,6 miles de euros. En este importe se incluyen también los honorarios percibidos por las sociedades de servicios profesionales que comparten nombre comercial con la sociedad de auditoría.

14. ACTUACIONES EMPRESARIALES CON INCIDENCIAS EN EL MEDIO AMBIENTE

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



0H3063330

CLASE 8.^a

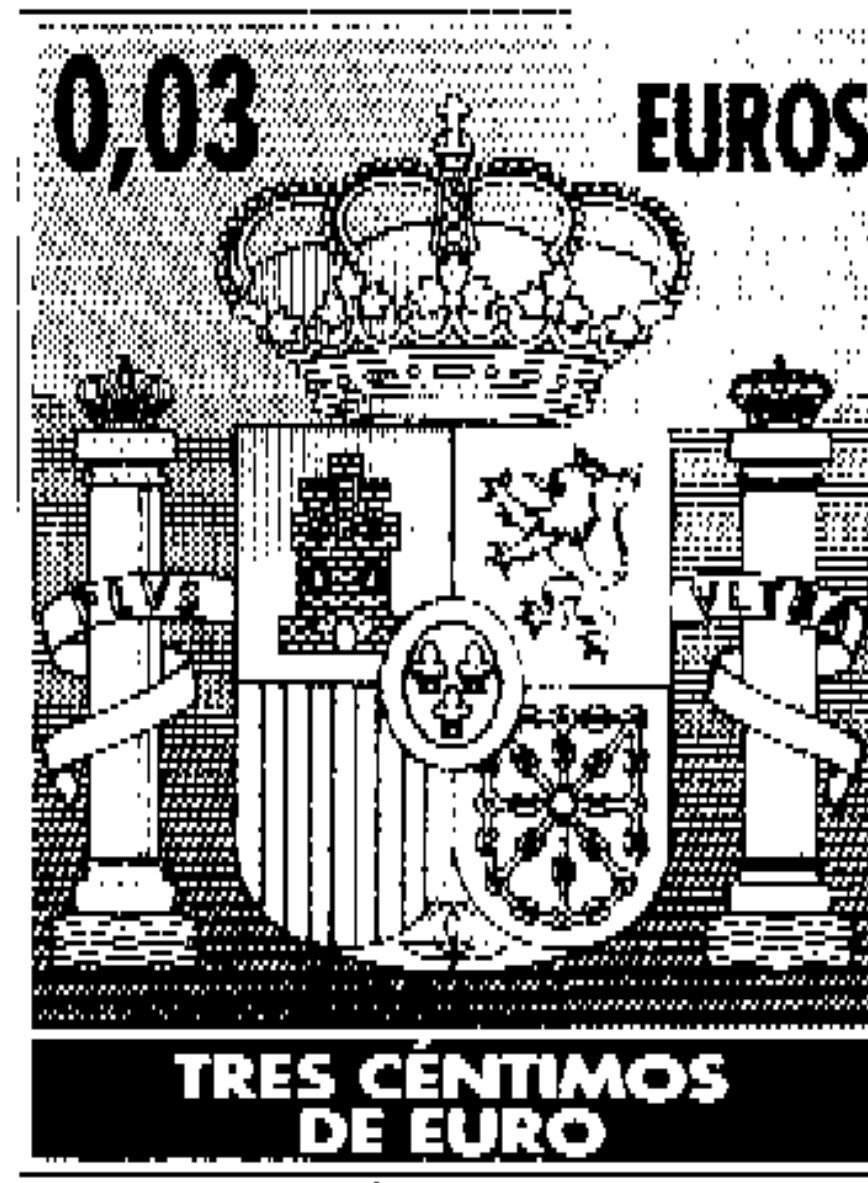
15. CUADRO DE FINANCIACIÓN

El cuadro de financiación correspondiente al periodo comprendido entre el 25 de febrero y el 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
<u>APLICACIONES</u>	
Incremento de activo en:	
Gastos de constitución y de emisión de Bonos	1.004
Participaciones Hipotecarias y Derechos de Crédito	439.281
Inversiones financieras temporales	8.577
Disminución de pasivo en:	
Bonos de Titulización	-
Entidades de crédito	-
Variación neta de cuentas de periodificación y acreedores varios	-
	<u>448.862</u>
<u>ORÍGENES</u>	
Disminución de activo en:	
Gastos de constitución y de emisión de Bonos (amortización)	152
Participaciones Hipotecarias y Derechos de Crédito	-
Inversiones financieras temporales	-
Incremento del Pasivo en:	
Bonos de Titulización	445.913
Entidades de crédito	1.978
Variación neta de cuentas de periodificación y acreedores varios	819
	<u>448.862</u>

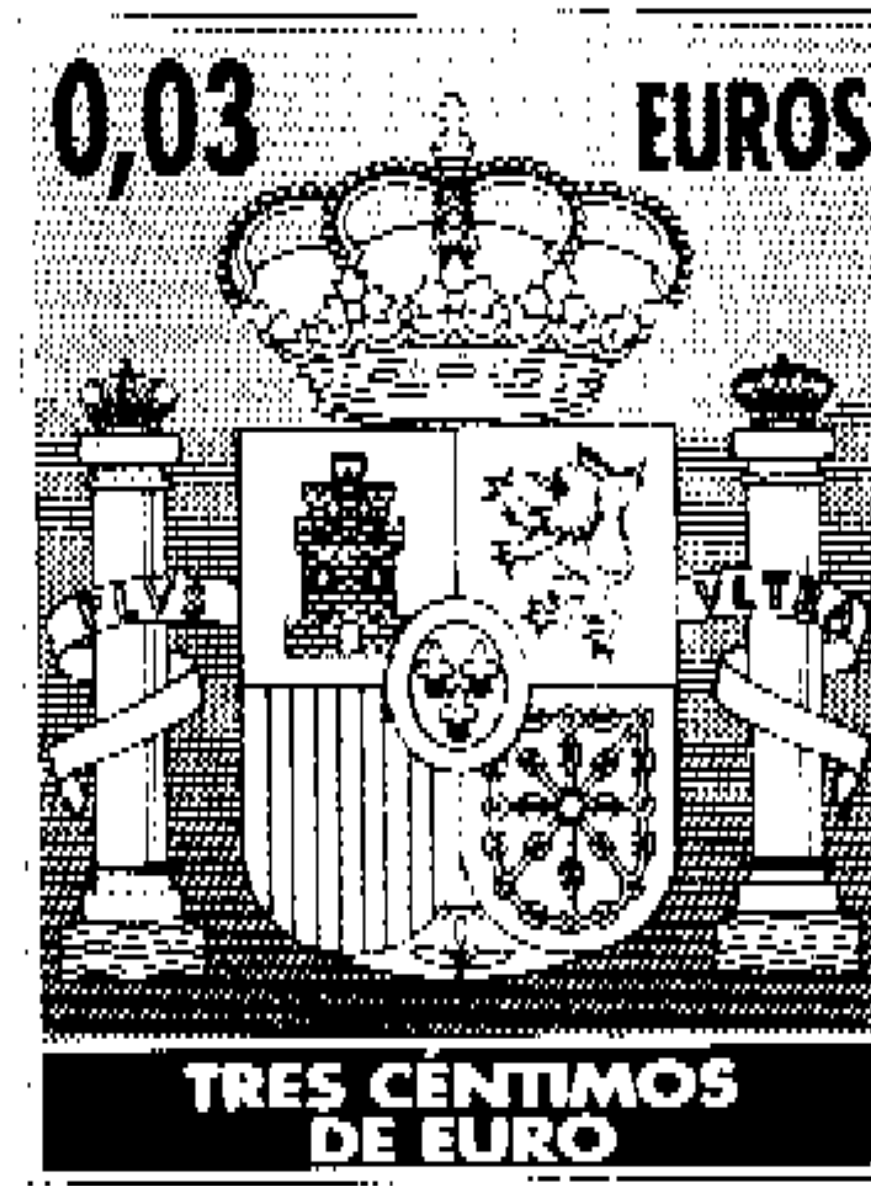


CLASE 8.^a



0H3063331

2. INFORME DE GESTIÓN



0H3063332

CLASE 8.^a

TDA PASTOR 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Informe de Gestión
Ejercicio 2003

Titulización de Activos (SGFT)S.A.

TDA PASTOR 1, Fondo de Titulización Hipotecaria, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 25 de febrero de 2003, comenzando el devengo de los derechos de sus activos y obligaciones de sus pasivos en la Fecha de Desembolso (27 de febrero de 2003). Actúa como Agente Financiero del Fondo el Instituto de Crédito Oficial (I.C.O.), con funciones de depositaria de los activos del Fondo y Agente de Pagos de sus obligaciones.

El Fondo emitió 4.946 Bonos de Titulización Hipotecaria en cuatro Clases.

– La Clase A está dividida en dos series :

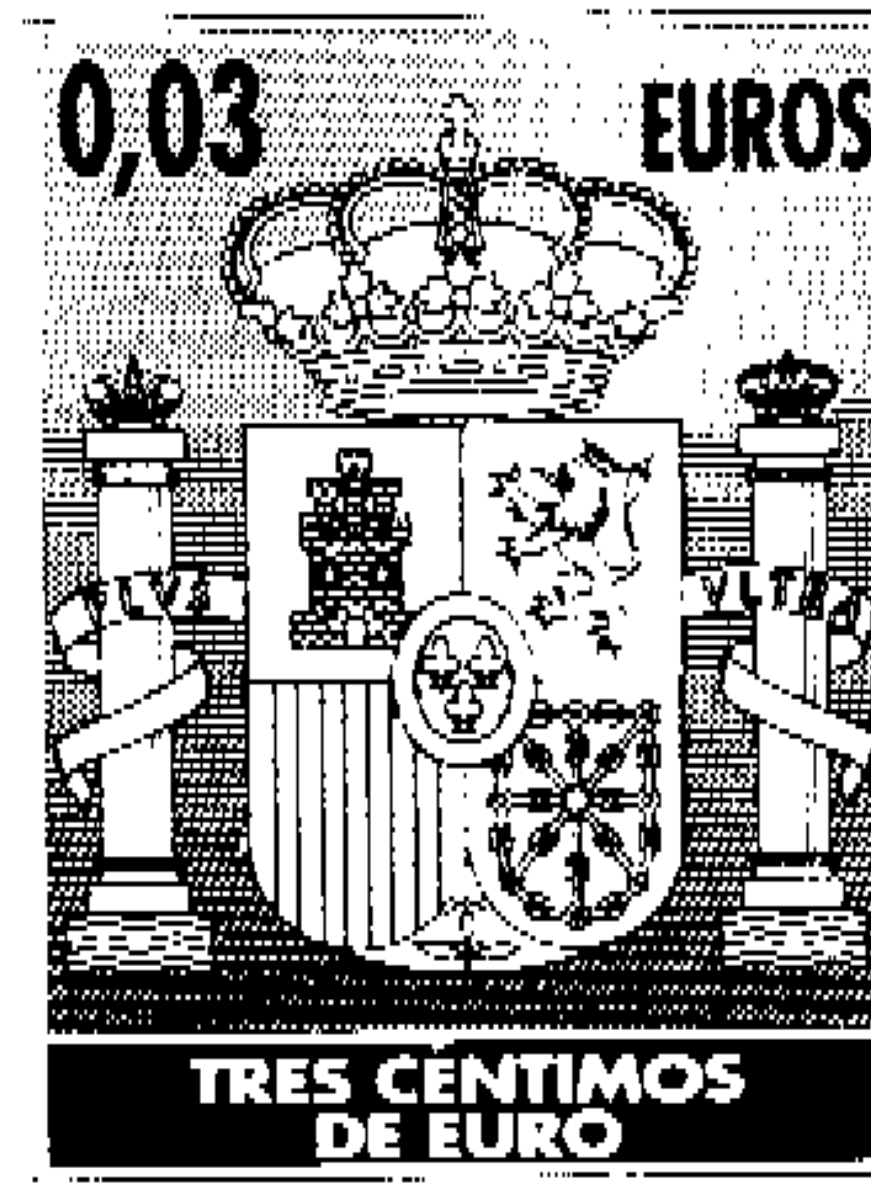
- Serie A1: está constituida por 4.298 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0.26 %.
- Serie A2: está constituida por 475 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0.28 %; y (iii) más un importe igual al Pago IO. Esta serie de Bonos será objeto de una segregación de intereses como valor de renta fija independiente (Valor IO).

– La Serie B está constituida por 106 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0, 55 %.

– La Serie C está constituida por 30 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 1.15 %.



CLASE 8.^a



0H3063333

- La Serie D está constituida por 37 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 3,80 %.

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió un préstamo de la entidad emisora:

- Préstamo Participativo: por importe de 1.978.400 euros, destinado a la dotación inicial del Fondo de Reserva

El Fondo dispone de un Fondo de Reserva dotado a partir del importe concedido por las Entidades Emisoras en concepto de Préstamo Participativo destinado a atender determinadas obligaciones del Fondo en caso de insuficiencia de Recursos Disponibles. En cada Fecha de Pago se dotará el Fondo de Reserva hasta alcanzar el Nivel Mínimo del Fondo de Reserva, con los recursos que en cada Fecha de Pago estén disponibles para tal fin. El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva será la menor de las siguientes cantidades: (i) el 0,8% de la suma del Importe Inicial de la emisión de Bonos, y (ii) el 1,60% del saldo nominal pendiente de la emisión de bonos sobre el riesgo a corto plazo otorgada o aceptable como tal por la Agencia de Calificación,

El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva no podrá ser inferior al 0,5% del saldo inicial de la emisión de Bonos.

Así mismo se constituyó un contrato de permuta financiera de intereses o Swap.

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 28 de marzo, 28 de junio, 28 de septiembre y 28 de diciembre de cada año. La primera Fecha de Pago tuvo lugar el 30 de junio de 2003



0H3063334

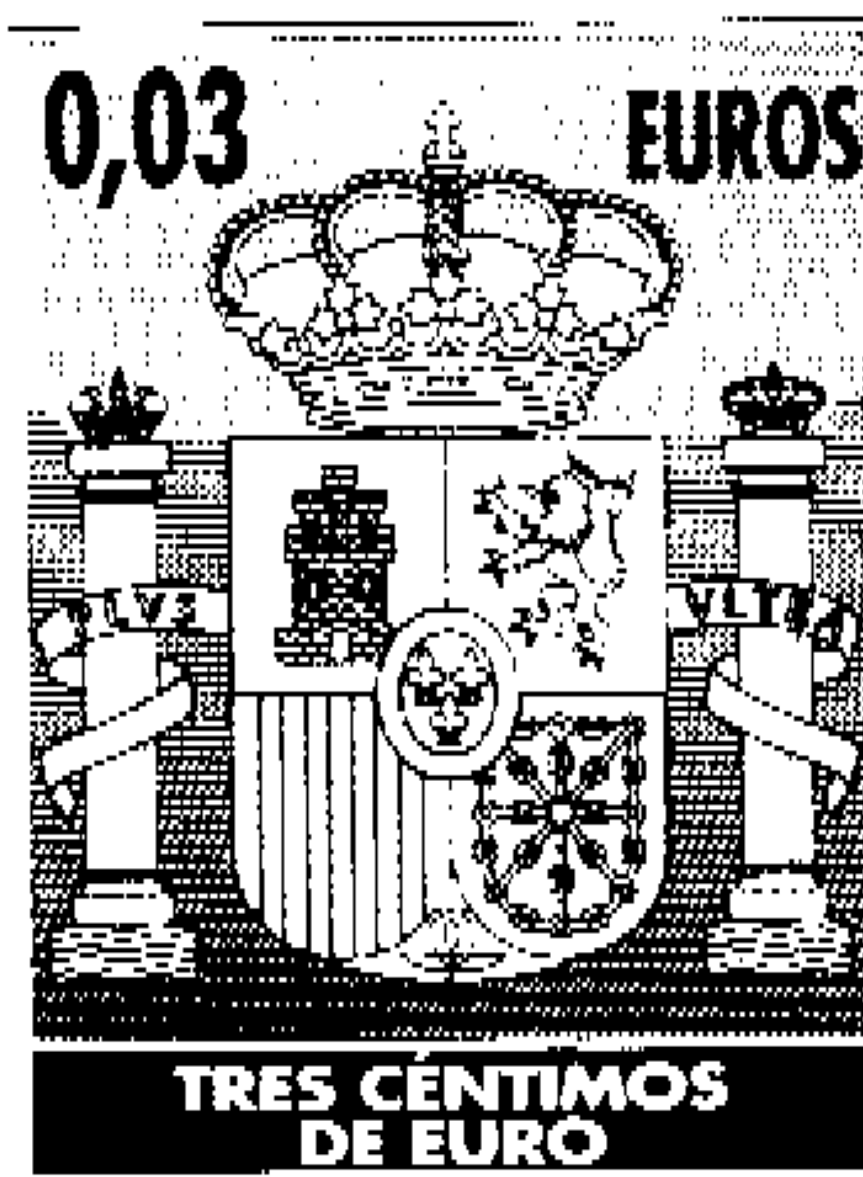
CLASE 8.^a

Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos. Durante el ejercicio, el Fondo ha abonado los importes correspondientes en concepto de gastos operativos, comisiones y remuneraciones, descritos y fijados conforme a los Contratos y a la Escritura de Constitución que rigen el funcionamiento del Fondo. El resultado neto del ejercicio es nulo. Teniendo en cuenta la evolución de los flujos del Fondo y bajo un supuesto de Tasa de Amortización Anticipada de las Participaciones Hipotecarias del 10%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 28/12/2015, 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 2003.

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

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



0H3063335

CLASE 8.^a

TDA PASTOR 1 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO
a 31 de diciembre de 2003

I. CARTERA DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

1. Saldo vivo de Participaciones Hipotecarias (sin impagos, en euros):	423.067.218,48
2. Vida residual (meses):	227
3. Tasa de amortización anticipada (anualizada):	10.47%
Último año (12 meses):	10.47%
3. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	0.30%
4. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses:	0.00%
5. Porcentaje de fallidos ¹ :	0.00%
6. Nivel de Impagado ² :	0.09%

II. BONOS

1. Saldo vivo de Bonos por Serie (euros):	
a) Serie A1	377.315.875,58
b) Serie A2	47.500.000,00
a) Serie B	10.600.000,00
b) Serie C	3.000.000,00
b) Serie D	3.339.250,00
2. Saldo vivo unitario por Serie (euros):	
a) Serie A1	87.788,71
b) Serie A2	100.000,00
a) Serie B	100.000,00
b) Serie C	100.000,00
b) Serie D	90.250,00
3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:	
a) Serie A1:	87,79%
b) Serie A2:	100,00%
b) Serie B:	100,00%
b) Serie C:	100,00%
b) Serie D:	90,25%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):	0

III. TIPOS DE INTERÉS

Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 2003):	2,402%
a) Serie A1	2,422%
b) Serie A2	3,692%
b) Serie B	3,292%
b) Serie C	5,492%
b) Serie D	

III. SALDO CUENTAS DE REINVERSIÓN Y TESORERÍA

1. Saldo de la Cuenta de Tesorería (a 31 de diciembre de 2003, euros):	77.451,95
2. Saldo de las Cuentas de Reinversión (a 31 de diciembre de 2003, euros):	8.562.728,66

IV. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN

I. Producidos en 2003:	105.330,12
------------------------	------------

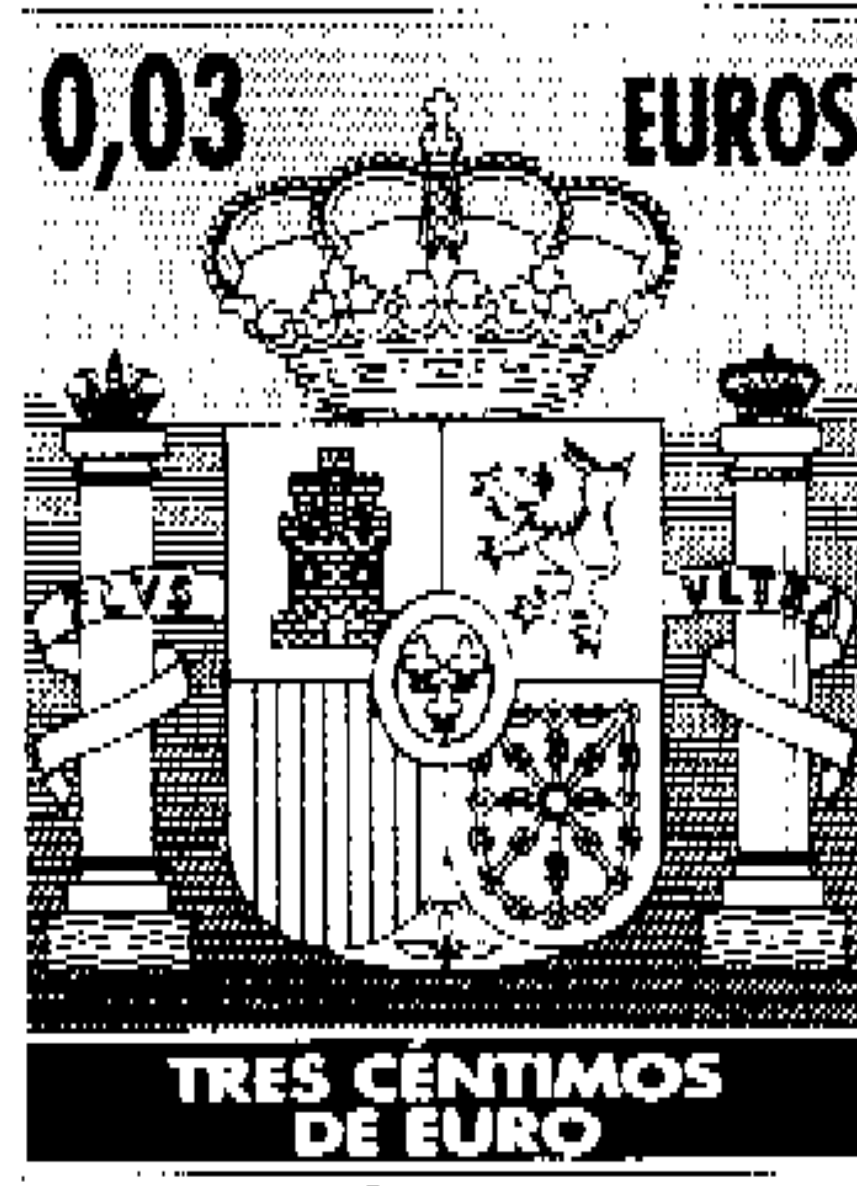
¹ Se considera Participación Hipotecaria Fallida aquella Participación cuyo préstamo tiene un retraso en el pago igual o superior a 12 meses, o que haya sido declarado fallido de acuerdo con el Administrador o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a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

² Importe de principal de las Participaciones Hipotecarias impagadas durante el periodo de tiempo comprendido entre el segundo y el noveno mes inmediatamente anteriores a la correspondiente Fecha de Pago respecto al Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias.

TDA PASTOR I, FONDO DE TUTILIZACIÓN HIPOTECARIA
FLUJOS DE CAJA DEL PERIODO: 27/02/03 - 29/12/03



CLASE 8.ª

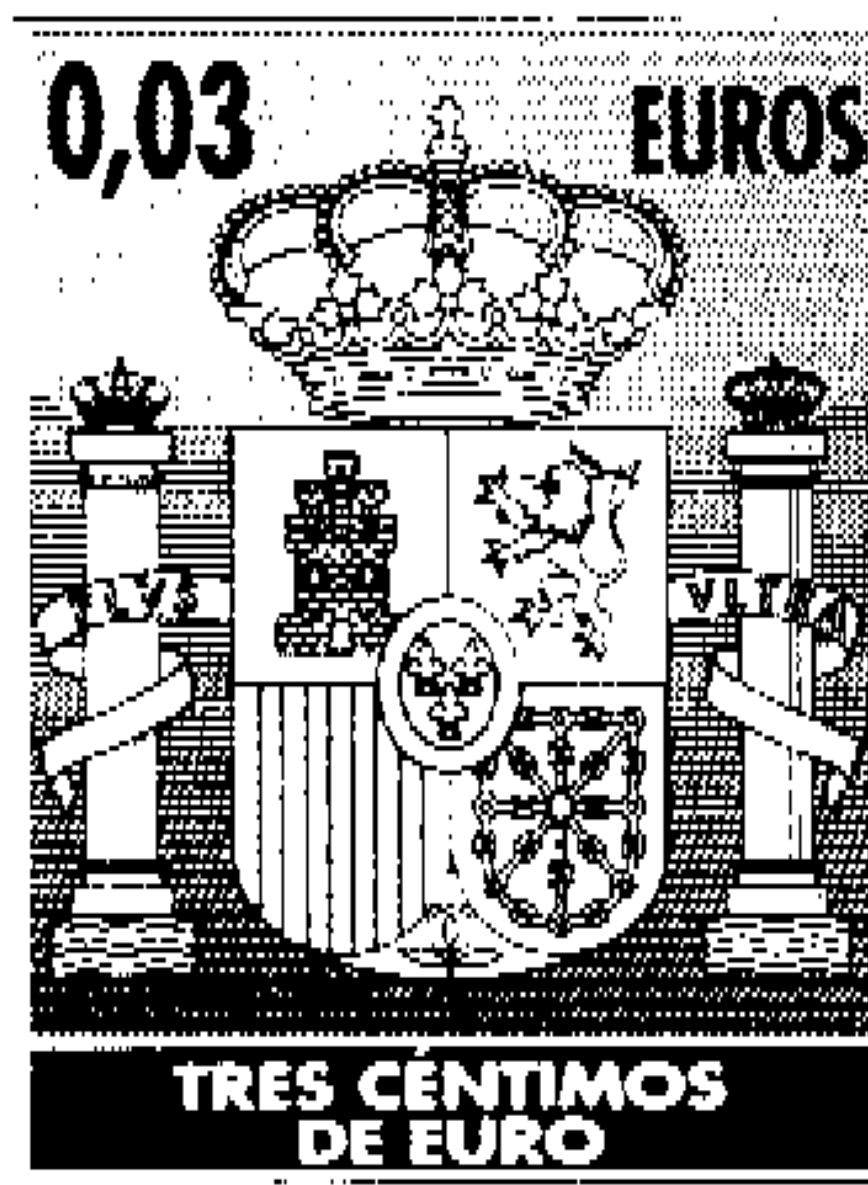


0H3063336

	27/02/03-30/06/03		30/06/03-29/09/03		29/09/03-29/12/03		27/02/03-29/12/03	
	Ingresos	Pagos	Ingresos	Pagos	Ingresos	Pagos	Ingresos	Pagos
I. INVERSIONES/FINANCIACIONES								
Amortización Bonos Tuitalización Hip.		19.212.418,78		16.215.013,58		17.417.422,06		52.844.874,42
Amortización Participaciones Hip.		0,00		0,00		0,00		0,00
Amortización Puntos Subordinados		0,00		0,00		0,00		0,00
Amortización Puntos Respaldo		0,00		0,00		0,00		0,00
Otros Recursos	1.203.105,06		15.796.019,91		18.684.916,14		49.611.868,34	
Ajuste sobre saldo inicial de PHs	6.986.289,35							
II. INTERESES								
Intereses pagados a los BPH		5.338.563,59		3.289.229,48		3.181.668,04		11.809.461,11
Intereses recibidos de las PHs	5.089.182,07		4.611.994,26		4.110.439,13		13.811.815,46	
Intereses Puntos Subordinados		24.138,29		15.703,00		15.667,99		55.509,28
Remuneración Fija y Variable Precl. Respaldo	1.057.844,46		786.278,61		697.768,36		2.541.831,43	
Intereses Inversiones Temporales	163.208,98		85.869,07		80.378,82		329.456,87	
Avance Técnico Neto	205.702,12		21.707,77		(7.945,25)		222.464,64	
III. GASTOS								
Comisiones Periódicas:								
- Gestora		42.720,57		31.128,77		30.101,48		103.950,82
- Agente de Pagos		6.948,78		5.451,03		5.323,01		17.722,82
Preusa auditoria:		1.199,67		1.044,00		1.044,00		3.287,67
Neto SWAP		960.210,86		949.612,43		769.623,41		2.688.475,70
Excedente de Caja		550.536,98		738.173,46		271.968,77		1.560.679,21
Total Ingresos/Pagos	29.836.444,33	26.145.780,52	21.304.889,62	21.245.355,75	23.565.497,20	21.692.818,76	66.517.436,74	69.083.961,03
Saldo inicial periodo	3.956.800,00	7.647.457,81	7.649.096,94	7.708.630,81	7.710.301,46	8.559.870,24	19.316.198,40	23.915.958,85
A Inversiones Temporales	33.793.244,33	33.793.244,33	28.953.986,56	28.953.986,56	31.275.798,06	30.252.689,00	85.833.635,14	92.999.919,88
Total	37.780.044,33	41.436.702,14	36.263.883,50	36.202.967,93	38.986.195,52	38.912.569,24	102.351.071,88	116.915.878,73
Retenciones practicadas	735.118,14	735.118,14	444.859,25	444.859,25	428.298,99	428.298,99	1.608.276,38	1.608.276,38
A Inv. Temporales	735.118,14	735.118,14	444.859,25	444.859,25	428.298,99	428.298,99	1.608.276,38	1.608.276,38



CLASE 8.^a



0H3063337

3. FORMULACIÓN



0H3063338

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 Irles

D. Francisco Javier Saiz Alonso

D. Gumersindo Ruiz-Bravo de Mansilla

D. Víctor Iglesias Ruiz

Caja de Ahorros Municipal de Burgos
D. Horacio Mesonero Morales

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 PASTOR 1, Fondo de Titulización de Activos, correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2003, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 28 de abril de 2004, sus miembros han procedido a suscribir el presente Documento que se compone de 34 hojas de papel timbrado encuadernadas y numeradas correlativamente del 0H3063297 al 0H3063338, ambos inclusive, estampando su firma los miembros reunidos, cuyos nombres y apellidos constan en esta última hoja del presente, de lo que doy fe.

Madrid, 28 de abril de 2004

D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana
Secretario del Consejo