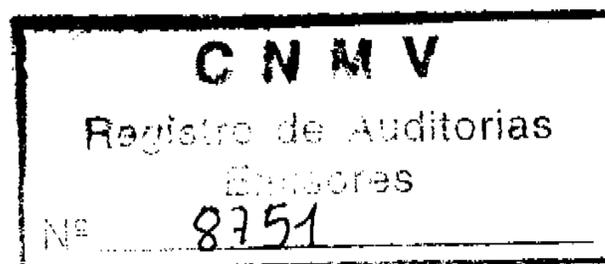


TDA 21, Fondo de Titulización Hipotecaria

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del periodo comprendido entre
el 23 de julio de 2004 (fecha de
constitución del Fondo) y
el 31 de diciembre de 2004
junto con el Informe de Auditoría



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de
TDA 21, Fondo de Titulización de Activos, por encargo de Titulización de Activos,
Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2004 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al periodo comprendido entre el 23 de julio de 2004 (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2004, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de su Sociedad Gestora. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TDA 21, Fondo de Titulización de Activos, al 31 de diciembre de 2004 y de los resultados de sus operaciones durante el periodo comprendido entre el 23 de julio y el 31 de diciembre de 2004, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados.
3. El informe de gestión adjunto del periodo comprendido entre el 23 de julio y el 31 de diciembre de 2004 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación del Fondo, la evolución de su negocio y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales de ese periodo. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del Fondo.

DELOITTE
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Miguel Ángel Bailón

25 de abril de 2005

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2005 Nº A1-005907
IMPORTE COLEGIAL: 67 €

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



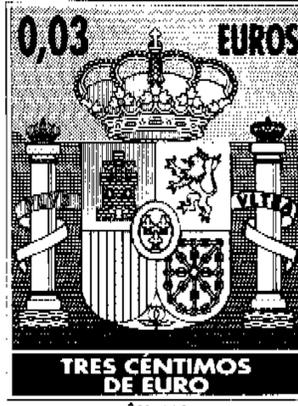
TDA 21, Fondo de Titulización de Activos

Cuentas Anuales e
Informe de Gestión del periodo comprendido
entre el 23 de julio de 2004 (fecha de
constitución del Fondo) y el 31 de diciembre
de 2004



CLASE 8.^a

de 2011



0H7969940

TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 (NOTAS 1, 2 Y 3)
(Miles de Euros)

ACTIVO	2004	PASIVO	2004
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 4)	872	PRÉSTAMOS SUBORDINADOS (Nota 8)	21.848
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: Participaciones hipotecarias (Nota 5) Certificados de Transmisión de Hipoteca (Nota 5)	485.890 227.738 713.628	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización (Nota 9)	775.000 775.000
OTROS CRÉDITOS (Nota 6)	5.265		
TESORERÍA (Nota 7)	87.454	OTRAS DEUDAS (Nota 10)	10.371
TOTAL ACTIVO	807.219	TOTAL PASIVO	807.219

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de este balance de situación.

TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 23 DE JULIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de Euros)

	Período comprendido entre el 23 de julio y 31 de diciembre de 2004	HABER	Período comprendido entre el 23 de julio y el 31 de diciembre de 2004
DEBE			
GASTOS FINANCIEROS:		INGRESOS FINANCIEROS:	
Intereses de bonos de titulización (Nota 9)	8.150	Intereses de participaciones hipotecarias (Nota 5)	10.084
Intereses de préstamos subordinados (Nota 8)	287	Otros ingresos financieros	475
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 12)	128		10.559
	8.565		
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 4)	84		
DOTACIÓN A LA PROVISIÓN DE INSOLVENCIAS (Nota 6)	104		
GASTOS GENERALES (Nota 11)	5		
COMISIONES DEVENGADAS (Nota 10)			
Comisión variable	1.700		
Otras comisiones	101		
	1.801		
TOTAL DEBE	10.559	TOTAL HABER	10.559

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias.



CLASE 8.^a



0H7969941



0H7969943

CLASE 8.^a

2004/01/01

b) Principios contables y criterios de valoración

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

3. Principios de contabilidad y criterios de valoración aplicados

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

a) Principio del devengo

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

b) Gastos de establecimiento

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

c) Vencimiento de deudores y acreedores

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

Dada la posibilidad de amortización anticipada de las participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca por parte de los titulares de los préstamos en que tienen su origen, no es posible establecer un calendario definitivo de vencimientos ni de las participaciones hipotecarias, ni de los certificados de transmisión, ni de los bonos de titulización, por lo que no se ha efectuado su distribución entre el corto y el largo plazo en el balance de situación adjunto.

El fondo provisiona los intereses vencidos y no cobrados desde la fecha de su vencimiento.

d) Impuesto sobre Sociedades

Dado que en el período comprendido entre el 23 de julio y el 31 de diciembre de 2004 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

e) Permuta financiera de intereses

El Fondo utiliza estos instrumentos en operaciones de cobertura de sus posiciones patrimoniales, con el fin de cubrir básicamente el riesgo de tipo de interés. Al tratarse de operaciones "de cobertura", los beneficios o



0H7969944

CLASE 8.ª

quebrantos generados se periodifican de forma simétrica a los costes o ingresos de los elementos cubiertos (véase Nota 12).

f) Provisión para insolvencias

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

4. Gastos de establecimiento

El movimiento que se ha producido en el saldo de este epígrafe durante el período comprendido entre el 23 de julio y el 31 de diciembre de 2004, se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Adiciones	956
Amortizaciones	(84)
Saldo al 31 de diciembre de 2004	872

Dentro del saldo de "Adiciones" del cuadro anterior, se incluyen honorarios de auditor por otros servicios prestados relacionados con la auditoría por importe de 19 miles de euros.

5. Inmovilizaciones financieras

En virtud de la escritura de constitución de fecha 23 de julio de 2004, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, suscribió participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipotecas emitidas por Barclays Bank, S.A., por un importe inicial total de 525.000.000 y 250.000.000 euros, respectivamente. Cada uno de estos títulos representa una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por cada préstamo en los que tienen su origen. Todos los préstamos hipotecarios, base de las participaciones hipotecarias, están garantizados mediante primera hipoteca sobre viviendas en territorio español.

Los Certificados de transmisión de hipotecas corresponden a préstamos hipotecarios que, a diferencia de los que forman la cartera de participaciones hipotecarias, no cumplen uno o varios de los requisitos que exige la Sección 2ª de la Ley 2/1981 del Mercado Hipotecario y las disposiciones que la desarrollan.

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



OH7969945

CLASE 8.ª

Código 1111111

	Miles de Euros		
	Participaciones hipotecarias	Certificados de transmisión de hipoteca	Total
Adiciones al 23 de julio de 2004	525.000	250.000	775.000
Amortización de principal	(10.778)	(8.898)	(19.676)
Amortizaciones anticipadas	(28.332)	(13.364)	(41.696)
Saldo al 31 de diciembre de 2004	485.890	227.738	713.628

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2005 ascienden a 128.419 miles de euros, aproximadamente.

En el ejercicio 2004 se han producido impagados por un porcentaje medio del 0,03%. Teniendo en cuenta la antigüedad de la deuda vencida y las características de los préstamos, no se considera necesaria la constitución de fondo alguno en concepto de provisión por insolvencias.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias y los Certificados de transmisión de hipoteca durante el periodo comprendido entre el 23 de julio de 2004 y el 31 de diciembre de 2004 han sido del 3,565 y 3,822%, respectivamente.

6. Otros créditos

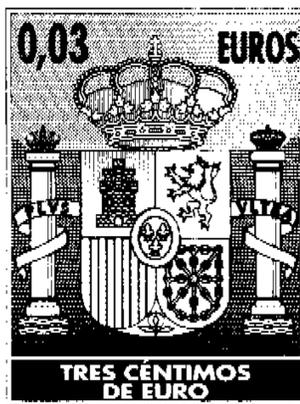
La composición del saldo de este capítulo al 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

	Miles de Euros
Deudores por cuotas vencidas pendientes de cobro	5.369
Provisión para insolvencias de tráfico	(104)
Saldo al 31 de diciembre de 2004	5.265

7. Tesorería

El saldo de este capítulo corresponde a la cuenta corriente abierta a nombre del Fondo en Barclays Bank, S.A..

El saldo de esta cuenta devengará un tipo de interés igual a la media mensual del tipo EONIA diario (*Euro Overnight Interest Average*). Este contrato queda supeditado a que la calificación de la entidad no descienda de la calificación A-1 según la escala de calificación Standard & Poors para riesgos a corto plazo o si la participación de Barclays Bank PLC en el Capital Social de Barclays Bank, S.A., fuera inferior al 51%, según consta en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.



0H7989946

CLASE 8.^a

Préstamos subordinados

Con el objeto de permitir al Fondo hacer frente a sus obligaciones de pago, en la fecha de constitución del mismo se crearon dos Fondos de Reserva cuya dotación inicial se realizó con cargo a los Préstamos Subordinados (Nota 8), y fueron materializados en esta cuenta de tesorería.

El importe requerido por el Fondo de Reserva 1 será: (i) Durante los tres primeros años desde la fecha de constitución del Fondo será de 7.875 miles de euros (podrá verse minorado previa autorización de la Entidad de Calificación y en caso de ser legalmente posible, previa comunicación a la CNMV, y si no perjudicara a los intereses de los titulares de los Bonos). (ii) Una vez transcurrido dicho plazo, será igual a la menor cantidad de la mencionada para el plazo anterior y la mayor de 5.250 miles de euros o el 3% del saldo de principal pendiente de pago de los Bonos clase 1 en la fecha de determinación anterior al inicio del periodo de devengo de intereses a que dicha fecha se refiere. En todo caso, la citada reducción no se llevará cabo si en la fecha de pago en cuestión concurriera cualquiera de las siguientes circunstancias: (1) Que dicho Fondo haya sido empleado para atender el pago de los intereses o principal para amortización devengados por cualquiera de las series de los Bonos Clase 1. (2) Que exista déficit de amortización. (3) Que el saldo vivo de las Participaciones Hipotecarias, excluyendo aquéllas con más de noventa días de retraso en el pago de importes vencidos, sea igual o inferior al 99% del saldo de principal pendiente de pago de los Bonos Clase 1.

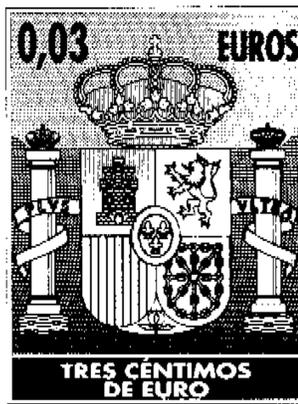
El importe requerido por el Fondo de Reserva 2 será: (i) Durante los tres primeros años desde la fecha de constitución del Fondo será de 13.000 miles de euros (podrá verse minorado previa autorización de la Entidad de Calificación y en caso de ser legalmente posible, previa comunicación a la CNMV, y si no perjudicara a los intereses de los titulares de los Bonos). (ii) Una vez transcurrido dicho plazo, será igual a la menor cantidad de la mencionada para el plazo anterior y la mayor de 2.500 miles de euros o el 10,4% del saldo de principal pendiente de pago de los Bonos Clase 2 en la fecha de determinación anterior al inicio del periodo de devengo de intereses a que dicha fecha se refiere. En todo caso, la citada reducción no se llevará cabo si en la fecha de pago en cuestión concurriera cualquiera de las siguientes circunstancias: (1) Que dicho Fondo haya sido empleado para atender el pago de los intereses o principal para amortización devengados por cualquiera de las series de los Bonos Clase 2. (2) Que exista déficit de amortización. (3) Que el saldo vivo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, excluyendo aquéllas con más de noventa días de retraso en el pago de importes vencidos, sea igual o inferior al 99% del saldo de principal pendiente de pago de los Bonos Clase 2.

La rentabilidad media de las cuentas de tesorería en el periodo comprendido entre el 23 de julio y el 31 de diciembre de 2004 ha sido del 2,06% anual.

8. Préstamos subordinados

El saldo de este epígrafe del balance de situación corresponde a cuatro préstamos subordinados contratados con Barclays Bank, S.A., y cuyos importes al 31 de diciembre de 2004 coinciden con el importe inicial concedido. Dichos préstamos son:

- Préstamo para Gastos Iniciales 1: por un importe total de 659.173,27 euros, destinado al pago de los gastos iniciales del Fondo correspondientes a los Bonos de la Clase 1. Este préstamo fue otorgado por las entidades emisoras de las Participaciones Hipotecarias.
- Préstamo para Gastos Iniciales 2: por un importe total de 313.892,03 euros, destinado al pago de los gastos iniciales del Fondo correspondientes a los Bonos de la Clase 2. Este préstamo fue otorgado por las entidades emisoras de los Certificados de Transmisión Hipotecaria.
- Préstamo subordinado 1: por un importe de 7.875.000 euros, con destino a dotar inicialmente el Fondo de Reserva 1, y otorgado por las entidades emisoras de las Participaciones Hipotecarias.



047969947

CLASE 8.^a

- Préstamo Subordinado 2: por un importe de 13.000.000 euros, con destino a dotar inicialmente el Fondo de Reserva 2, y otorgado por las entidades emisoras de los Certificados de Transmisión Hipotecaria.

Tanto el Préstamo para Gastos iniciales 1 como el Préstamo subordinado 1 devengarán un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de aumentar entre un 0,50% el tipo de interés de referencia de los bonos durante el semestre inmediatamente anterior a cada fecha de pago, mientras que tanto el Préstamo para Gastos iniciales 2 como el Préstamo subordinado 2 devengarán un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de aumentar entre un 0,95% el tipo de interés de referencia de los bonos durante el semestre inmediatamente anterior a cada fecha de pago. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente.

La amortización de los Préstamos Subordinados para Gastos Iniciales 1 y 2 se realizará en 10 cuotas semestrales consecutivas e iguales, la primera de las cuales tendrá lugar en la primera fecha de pago (16 de febrero de 2005) y las restantes se efectúan en las siguientes fechas de pago establecidas en el calendario del Fondo. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo cuente con liquidez suficiente para cubrir todas las obligaciones de pago anteriores conforme al orden de prelación de pagos.

La amortización de los Préstamos Subordinados 1 y 2 se realizarán semestralmente, coincidiendo con la fecha de pago, reduciendo el nominal principal pendiente en la misma cuantía a la diferencia existente entre el importe requerido del Fondo de Reserva correspondiente en la fecha de pago anterior y en la fecha de pago en curso. La primera fecha de pago en que se iniciará la amortización de estos préstamos será el 16 de febrero de 2008. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo cuente con liquidez suficiente para cubrir todas las obligaciones de pago anteriores conforme al orden de prelación de pagos.

9. Bonos de titulización

El saldo de este capítulo recoge la emisión de bonos de titulización realizada el 23 de julio de 2004, que está dividida en dos clases: clase 1, dividida a su vez en dos series, serie A1, constituida por 5.093 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, y serie B1, constituida por 157 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, y clase 2, constituida por una serie A2 de 2.025 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno y, serie B2, de 475 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno. La clase B (serie B1 y serie B2) se encuentra postergada en el pago de intereses y de principal respecto a la clase A (serie A1 y serie A2). Los bonos de ambas series tienen un interés nominal anual variable, pagadero semestralmente (16 de febrero y 16 de agosto), calculado como resultado de sumar un margen del 0,17% en la serie A1, del 0,47% en la serie B1, del 0,18% en la serie A2 y del 0,95% en la serie B2 al tipo Euribor a seis meses (salvo en el primer periodo de pago de intereses, que se aplicará la interpolación entre el tipo Euribor a seis y a siete meses).

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

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



0H7969948

CLASE 8.^a

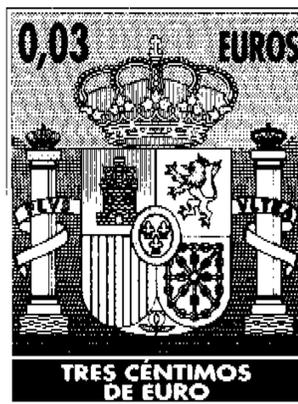
Asimismo, en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra o su autorización fuera revocada y no se designara nueva sociedad gestora en el plazo de cuatro meses, se producirá la liquidación anticipada del Fondo y la amortización de los bonos.

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

1. La amortización de los Bonos serie A1 y A2 se realizará a prorrata mediante la reducción del nominal, hasta completar el mismo, en cada fecha de pago, siendo la última el 16 de agosto de 2038. El importe a amortizar en cada una de las fechas de pago será igual a la diferencia existente entre la suma de los saldos de principal pendiente de pago de los Bonos de la clase que corresponda y el saldo vivo de las participaciones hipotecarias. La primera amortización de estos Bonos se producirá el 16 de febrero de 2005. En el supuesto de que la cantidad disponible para amortizar no fuera suficiente, la parte del principal que haya quedado sin amortizar se amortizará en la siguiente fecha de pago.
2. La amortización de los Bonos Serie B1 y B2 se realizará a prorrata mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada fecha de pago. La primera amortización de estos Bonos se producirá el 16 de febrero de 2005 y, la última, el 16 de agosto de 2038, pudiendo ser amortizados aún cuando no se hayan amortizado en su totalidad los Bonos de la serie A1 y A2, respectivamente conforme a las siguientes reglas de distribución de los Fondos disponibles para amortización 1 y 2 entre los Bonos de cada una de las series de la clase 1 y 2:
 1. Hasta la primera fecha de pago (incluida), en la que el saldo de principal pendiente de pago de las Series B1 y B2 sean con relación al saldo de principal pendiente de pago de ambas series A1 y B1 y A2 y B2, respectivamente, igual o superior al 6%, los Fondos disponibles para amortización serán aplicados en su totalidad para los Bonos Serie A1 y Serie A2, respectivamente.
 2. A partir de la fecha de pago posterior a aquélla en la que la relación anterior resultara ser igual o superior a dicho 6% , los fondos disponibles para amortización se aplicarán a la amortización de las Series A1 y B1 y A2 y B2, respectivamente, proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que la relación entre el saldo de principal pendiente de pago de la serie B1 y el saldo de principal pendiente de pago de ambas series A1 y B1, así como, la relación entre el saldo de principal pendiente de pago de la serie B2 y el saldo de principal pendiente de pago de ambas series A2 y B2 se mantenga en el 6%, o porcentaje superior más próximo posible

No obstante, los fondos disponibles para la amortización 1 no se aplicarán a la amortización de la Serie B1, destinándose en su totalidad a la amortización de la Serie A1 ni los fondos disponibles para amortización 2 se aplicarán a la amortización de la Serie B2, destinándose en su totalidad a la amortización de la serie A2, en cualquier fecha de pago si, en cualquier fecha de pago, se produjera cualquiera de las dos circunstancias siguientes:

- Que en la fecha de determinación correspondiente a la fecha de pago en curso, el importe a que asciende la suma del saldo vivo de las participaciones hipotecarias o de los Certificados de transmisión de hipoteca que se encontraban en morosidad con más de noventa días de retraso en el pago de importes vencidos, en relación con el saldo vivo de las participaciones hipotecarias o Certificados de transmisión de hipoteca, a esa misma fecha, respectivamente, fuera superior al 2%.
- Que el importe del Fondo de Reserva 1 o 2 fuese inferior al importe requerido



OH7969949

CLASE 8.^a

Desaparecidas las circunstancias que hubieran motivado la interrupción de la amortización a prorrata de las Series A1 y B1 y A2 y B2, se retomará de nuevo la referida amortización proporcional.

3. En las fechas de pago posteriores a la primera fecha de pago en la que el importe del saldo vivo de las participaciones hipotecarias o Certificados de transmisión de hipotecas sea inferior al 10% de su importe inicial, los fondos disponibles para amortización 1 y 2 se aplicarán exclusivamente a la amortización de la Serie A1 y Serie A2, respectivamente, hasta su total amortización. Una vez amortizados en su totalidad los Bonos Serie A1 y Serie A2, los fondos disponibles para amortización 1 y 2 se aplicarán exclusivamente a la amortización de la Serie B1 y de la Serie B2, respectivamente, hasta su total amortización.

En el supuesto de que la cantidad disponible para amortizar no fuera suficiente, la parte del principal que haya quedado sin amortizar se amortizará en la siguiente fecha de pago.

Durante el periodo comprendido entre el 23 de julio y el 31 de diciembre de 2004 no se ha amortizado ningún importe de dichos bonos.

La rentabilidad media de los bonos en el periodo comprendido entre el 23 de julio y el 31 de diciembre de 2004 ha ascendido al 2,386% para la serie A1, al 2,396% para la serie A2, al 2,686% para la serie B1 y al 3,166% para la serie B2. El importe devengado por este concepto durante dicho periodo (8.150 miles de euros) se encontraban pendientes de pago en su totalidad a 31 de diciembre de 2004 (véase Nota 10).

10. Otras deudas

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

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos titulación hipotecaria (Nota 9)	8.150
Préstamo subordinado	286
Permuta financiera de intereses (Nota 12)	128
	8.564
Cuentas a pagar:	
Comisión variable	1.700
Comisión de administración	63
Otros acreedores	44
	1.807
	10.371

La comisión de administración que se paga a la Sociedad Gestora será un 0,019% anual del saldo nominal pendiente de las participaciones hipotecarias al comienzo del correspondiente periodo de cobro con un mínimo de 18.000 euros por año. El importe total devengado en el ejercicio 2004 (63 miles de euros) se recogen en el capítulo "Comisiones devengadas" de la cuenta de pérdidas encontrándose pendiente de pago en su totalidad a 31 de diciembre de 2004.



0H7969950

CLASE 8.^a

CLASE 8.^a

Adicionalmente, el Fondo paga una comisión a Barclays Bank, S.A., en concepto de prestación de los servicios de depósito de las participaciones hipotecarias y de los Certificados de transmisión de hipoteca, mantenimiento de la cuenta corriente y pago de bonos, igual al 0,01% anual y liquidación semestral sobre el saldo nominal pendiente de las participaciones hipotecarias en cada fecha de pago. El importe total devengado en el ejercicio 2004 (38 miles de euros) se recogen en el capítulo "Comisiones devengadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta encontrándose pendiente de pago en su totalidad a 31 de diciembre de 2004.

11. Gastos generales

El saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta está compuesto en su totalidad por los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas del Fondo, por un importe de 5 miles de euros.

12. Contrato de permuta financiera de intereses

La Sociedad Gestora, por cuenta y en representación del Fondo, suscribió con Barclays Bank PLC Sucursal en España dos contratos de permuta financiera o de Swap con la finalidad de cobertura del riesgo de tipo de interés del Fondo – mediante la permuta de los tipos de interés variables de los préstamos Hipotecarios referenciados a distintos tipos de interés de referencia a los tipos de interés de los Bonos referenciados a Euribor a 6 meses.

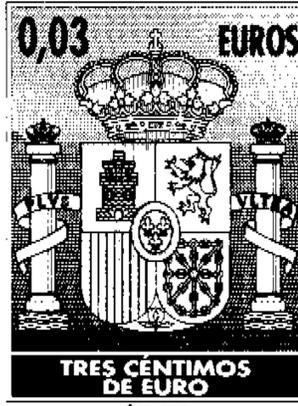
De esta forma, el Fondo se compromete a pagar con cargo a la cuenta de tesorería una cantidad igual al importe a que asciende la suma de las cantidades correspondientes a los ingresos en concepto de intereses ordinarios y de demora de las Participaciones Hipotecarias o de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, correspondientes al tipo de interés de referencia, con deducción de los intereses correspondientes a los márgenes aplicables a cada préstamo hipotecario; por su parte, Barclays Bank PLC Sucursal en España se compromete a abonar al Fondo mediante ingreso en la cuenta de tesorería una cantidad equivalente a multiplicar el importe nominal de las permutas contratadas correspondientes al periodo de liquidación por el tipo de interés Euribor a 6 meses vigente en la fecha de fijación del tipo de interés inmediata posterior a la fecha de determinación que delimitó el inicio del periodo de liquidación.

El resultado neto de este contrato en el ejercicio 2004 ha sido un gasto para el Fondo por importe de 128 miles de euros, que se ha registrado con cargo al epígrafe "Intereses de contratos de permuta financiera de intereses" de la cuenta de pérdidas y ganancias y abono al epígrafe "Otras deudas" del pasivo del balance, al encontrarse pendiente de pago al 31 de diciembre de 2004 (véase Nota 10).

13. Situación fiscal

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

En el periodo comprendido entre el 23 de julio de 2004 y el 31 de diciembre de 2004, se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.



0H7969951

CLASE 8.ª

del 17/04/04

TDA 21, Fondo de Titulización de Activos

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

TDA 21, Fondo de Titulización de Activos, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 23 de julio de 2004, comenzando el devengo de los derechos de sus activos y obligaciones de sus pasivos en la Fecha de Desembolso (29 de julio de 2004). Actúa como Agente Financiero del Fondo Barclays S.A., con funciones de depositaria de los activos del Fondo y Agente de Pagos de sus obligaciones.

El Fondo emitió 7.750 Bonos de Titulización en dos Clases. La Clase 1 está constituida por 2 Series de Bonos:

- La Serie A1, integrada por 5.093 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago semestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a seis meses, más (ii) un margen que estará comprendido entre el 0,13% y 0,19%, ambos inclusive.
- La Serie B1, integrada por 157 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen que estará comprendido entre el 0,47% y 0,53%, ambos inclusive.

La Clase 2 está constituida por 2 Series de Bonos:

- La Serie A2, integrada por 2.025 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago semestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen que estará comprendido entre el 0,15% y 0,21%, ambos inclusive.
- La Serie B2, integrada por 475 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago semestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen que estará comprendido entre el 0,90% y 1,00%, ambos inclusive.

Cada Bono tiene un valor nominal de 100.000 euros, que totalizan un importe de 775.000.000 euros. Las entidades aseguradoras hicieron efectivo al Fondo en la Fecha de Desembolso la totalidad del importe de la emisión.

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

Las Participaciones Hipotecarias están respaldadas por préstamos hipotecarios con un ratio SV/VT inferior al 80%. Los Certificados de Transmisión Hipotecaria están respaldados por préstamos hipotecarios con un ratio SV/VT superior al 80% e inferior al 100%.

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió cuatro préstamos de la entidad emisora:



0H7969952

CLASE 8.ª

- Préstamo para Gastos Iniciales 1: por un importe total de 659.173,27 euros, destinado al pago de los gastos iniciales del Fondo correspondientes a los Bonos de la Clase 1. Este préstamo fue otorgado por las entidades emisoras de las Participaciones Hipotecarias.
- Préstamo para Gastos Iniciales 2: por un importe total de 313.892,03 euros, destinado al pago de los gastos iniciales del Fondo correspondientes a los Bonos de la Clase 2. Este préstamo fue otorgado por las entidades emisoras de los Certificados de Transmisión Hipotecaria.
- Préstamo Participativo 1: por un importe de 7.875.000 euros, con destino a dotar inicialmente el Fondo de Reserva 1, y otorgado por las entidades emisoras de las Participaciones Hipotecarias.
- Préstamo Participativo 2: por un importe de 13.000.000 euros, con destino a dotar inicialmente el Fondo de Reserva 2, y otorgado por las entidades emisoras de los Certificados de Transmisión Hipotecaria.

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

Durante los tres primeros años desde la Fecha de Constitución del Fondo, el Importe Requerido de los Fondos de Reserva 1 y 2 serán los Importes Inicialmente Requeridos de los Fondos de Reserva. Los citados Importes Inicialmente Requeridos de los Fondos de Reserva podrán verse minorados previa autorización de la Entidad de Calificación, quien determinará los nuevos Importes Requeridos de los Fondos de Reserva, siempre que fuera legalmente posible porque se dieran los requisitos que reglamentariamente se puedan establecer para la modificación de la Escritura de Constitución y previa comunicación a la CNMV, y siempre que no perjudique los intereses de los titulares de los Bonos.

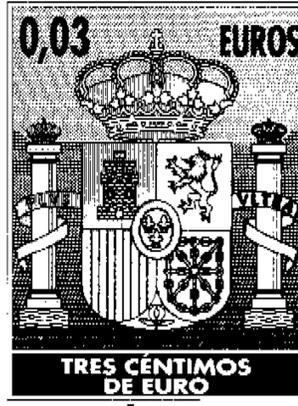
Una vez transcurridos los tres años, el Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 1 será la menor de las siguientes cantidades: (i) 7.875.000 euros y (ii) la menor de las siguientes cantidades:

- 5.250.000 euros; o
- el 3% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos Clase 1 en la Fecha de Determinación anterior al inicio del Periodo de Devengo de Intereses a que dicha Fecha de Determinación se refiera.

En todo caso, la citada reducción no se llevará a cabo si en la Fecha de Pago en cuestión, concurriera una cualquiera de las siguientes tres circunstancias:

- el Fondo de Reserva 1 haya sido empleado (a) para atender el pago de los intereses devengados por cualquiera de las Series de Bonos Clase 1 en cualquier Fecha de Pago durante la vida del Fondo, o (b) para atender el pago de la Cantidad Devengada de Principal para Amortización de cualquiera de las Series de Bonos Clase 1 en esa Fecha de Pago en cuestión; o
- que exista Déficit de Amortización 1; o
- que el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, excluyendo aquellas con más de noventa (90) días de retraso en el pago de importes vencidos, sea igual o inferior al 99% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos Clase 1.

Una vez transcurridos los tres años, el Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 1 será la menor de las siguientes cantidades: (i) 13.000.000 euros y (ii) la menor de las siguientes cantidades:



0H7969953

CLASE 8.ª

- 2.500.000 euros; o
- el 10,4% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos Clase 2 en la Fecha de Determinación anterior al inicio del Periodo de Devengo de Intereses a que dicha Fecha de Determinación se refiera.

En todo caso, la citada reducción no se llevará a cabo si en la Fecha de Pago en cuestión, concurriera una cualquiera de las siguientes tres circunstancias:

- que el Fondo de Reserva 2 haya sido empleado (a) para atender el pago de los intereses devengados por cualquiera de las Series de Bonos Clase 2 en cualquier Fecha de Pago durante la vida del Fondo, o (b) para atender el pago de la Cantidad Devengada de Principal para Amortización de cualquiera de las Series de Bonos Clase 2 en esa Fecha de Pago en cuestión; o
- que exista Déficit de Amortización 2; o
- que el Saldo Vivo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, excluyendo aquellos con más de noventa (90) días de retraso en el pago de importes vencidos, sea igual o inferior al 99% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos Clase 2.

El Fondo liquida con la Entidad Emisora de las Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria con carácter decenal los días 10, 20 y 30 a excepción de febrero, que serán los días 10 y 20 de Febrero y 2 de Marzo, o el Día Hábil anterior en caso de que no fueran un Día Hábil, por las cantidades que hubiere recibido en los intervalos de días entre el día 28 del mes anterior y el día 7 del mes en curso, entre los días 8 y 17 del mes en curso y entre los días 18 y 27 del mes en curso, respectivamente, y tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los días 16 de febrero, 16 de agosto. La primera Fecha de Pago tuvo lugar el 1 de Febrero de 2005.

Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos. Durante el ejercicio el Fondo ha abonado los importes correspondientes en concepto de comisiones a terceros, descritos y fijados conforme a los Contratos y a la Escritura de Constitución que rigen el funcionamiento del Fondo. Teniendo en cuenta la evolución de los flujos del Fondo y bajo un supuesto de Tasa de Amortización Anticipada del 10%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 16/08/2016 conforme a la Escritura de Constitución del Fondo y al Folleto de Emisión.

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



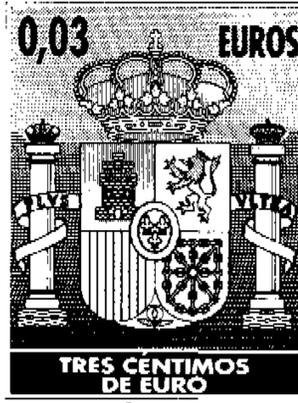
0H7969954

CLASE 8.^a

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

**TDA 21,
Fondo de Titulización Hipotecaria**Información sobre el Fondo
a 31 de diciembre de 2004

I. CARTERA DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS:	
1. Saldo vivo de participaciones hipotecarias (sin impagos, en euros)	713.449.301,39
2. Vida residual (meses)	217
3. Tasas de amortización anticipada (anualizada)-	
a) Últimos tres meses	11,20%
b) Últimos seis meses	9,24%
c) Últimos doce meses	0%
d) Desde la fecha de desembolso	8,35%
4. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses	0,03%
5. Porcentaje de impagado entre 7 y 18 meses	0,00%
6. Porcentaje de fallidos (1)	0,00%
7. Nivel de impagado (2)	0,03%
8. Saldo de fallidos	-
9. Tipo medio de la cartera	
a) Participaciones hipotecarias	3,565%
b) Certificados de transmisión de hipoteca	3,822%
II. BONOS:	
1. Saldo vivo de Bonos por serie (euros)-	
a) Serie A1	509.300.000,00
b) Serie B1	15.700.000,00
c) Serie A2	202.500.000,00
d) Serie B2	47.500.000,00
2. Saldo vivo unitario por serie (euros)-	
a) Serie A1	100.000,00
b) Serie B1	100.000,00
c) Serie A2	100.000,00
d) Serie B2	100.000,00
3. Porcentaje pendiente de vencimiento por serie-	
a) Serie A1	100,00%
b) Serie B1	100,00%
c) Serie A2	100,00%
d) Serie B2	100,00%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros)	0,00
5. Intereses devengados no pagados	8.150.129,28



0H7969955

CLASE 8.^a

ANEXO III

Tipo de Bonos por serie (a 31 de diciembre de 2004)-	
a) Serie A1	2,386%
b) Serie B1	2,686%
c) Serie A2	2,396%
d) Serie B2	3,166%
Liquidez (a 31 de diciembre de 2004)-	
a) Saldo de la cuenta de tesorería	87.453.730,03
Importe pendiente de reembolso de préstamos (a 31 de diciembre de 2004)	
a) Préstamo Subordinado gastos iniciales	973.065,30
b) Préstamo Participativo	20.875.000,00

- (1) Se considera Participación Hipotecaria Fallida aquella Participación cuyo préstamo tiene un retraso en el pago igual o superior a 18 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 periodo 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.

Certificado de Formulación de Cuentas Anuales

Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de TDA 21 Fondo de Titulización de Activos han sido aprobados por el Consejo de Administración de Titulización De Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., en su reunión del 25 de Abril de 2005, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dicho Informe de Gestión y Cuentas Anuales están extendidos en 16 hojas, impresas por una sola cara de la OH7969940 a la OH7969955, ambas inclusive.

Secretario del Consejo:
D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana

Certificado de Formulación de Cuentas Anuales

Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de TDA 21 Fondo de Titulización de Activos han sido aprobados por el Consejo de Administración de Titulización De Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., en su reunión del 25 de Abril de 2005, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dicho Informe de Gestión y Cuentas Anuales están extendidos en 16 hojas, impresas por una sola cara de la OH7969940 a la OH7969955, ambas inclusive.

Firmantes:

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

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

D. Fco. Javier Sáiz Alonso
Consejero
En representación de:
C.A. Castilla La Mancha

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

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

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

D. Gumerindo Ruiz Bravo de Marsilla
Consejero
En representación de:
UNICORP Corporación Financiera Unicaja, S.A.

Bear Stearns Spanish Securitization Corporation
representada por:
D^a Alicia Reyes Revuelta