



INFORME DE AUDITORÍA

TDA 23, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2007

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización,
Sociedad Gestora de TDA 23, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Hemos auditado las cuentas anuales de TDA 23, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2007 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2007, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2007. Con fecha 25 de abril de 2007 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2006 en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2007 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TDA 23, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS al 31 de diciembre de 2007 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2007 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo consideran oportunas sobre la situación de TDA 23, 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 2007. 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

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)

Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG, S.L.



25 de abril de 2008

Año 2008 Nº 01/08/07412
COPIA GRATUITA

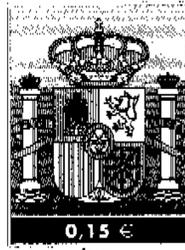
José Carlos Hernández Barrasús

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

Domicilio Social: Pl. Pablo Ruiz Picasso, 1, 28020 Madrid
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid
Tomo 12749, libro 0, folio 215, Sección 8.
Hoja M-23123. Inscripción 115. C.I.F. B-38970507



12/2007



801526814



017604678

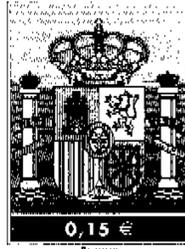
CLASE 8.^a

TDA 23,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS





12/2007



801526813



CLASE 8.^a



017604679

**TDA 23,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

Ejercicio 2007

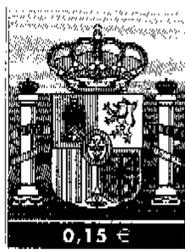
ÍNDICE

- 1. CUENTAS ANUALES**
 - 1.1. Balances de situación
 - 1.2. Cuentas de pérdidas y ganancias
 - 1.3. Memoria
- 2. INFORME DE GESTIÓN**
- 3. FORMULACIÓN**





12/2007



801526812



CLASE 8.ª



017604680

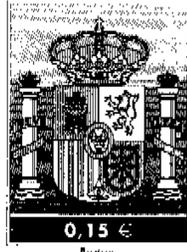
1. CUENTAS ANUALES





12/2007

02074
03084
04094
05104
06114
07124
08134
09144
10154
11164
12174
13184
14194
15204
16214
17224
18234
19244
20254
21264
22274
23284
24294
25304
26314
27324
28334
29344
30354
31364
32374
33384
34394
35404
36414
37424
38434
39444
40454
41464
42474
43484
44494
45504
46514
47524
48534
49544
50554
51564
52574
53584
54594
55604
56614
57624
58634
59644
60654
61664
62674
63684
64694
65704
66714
67724
68734
69744
70754
71764
72774
73784
74794
75804
76814
77824
78834
79844
80854
81864
82874
83884
84894
85904
86914
87924
88934
89944
90954
91964
92974
93984
94994
95004
96014
97024
98034
99044
00054



8Q1526811



CLASE 8.ª

02074
03084
04094
05104
06114
07124
08134
09144
10154
11164
12174
13184
14194
15204
16214
17224
18234
19244
20254
21264
22274
23284
24294
25304
26314
27324
28334
29344
30354
31364
32374
33384
34394
35404
36414
37424
38434
39444
40454
41464
42474
43484
44494
45504
46514
47524
48534
49544
50554
51564
52574
53584
54594
55604
56614
57624
58634
59644
60654
61664
62674
63684
64694
65704
66714
67724
68734
69744
70754
71764
72774
73784
74794
75804
76814
77824
78834
79844
80854
81864
82874
83884
84894
85904
86914
87924
88934
89944
90954
91964
92974
93984
94994
95004
96014
97024
98034
99044
00054



017604681

1.1. BALANCES DE SITUACIÓN





12/2007

ALUMINIO



8Q1526810



CLASE 8.ª

ALUMINIO



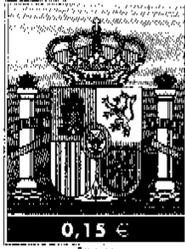
017604682

TDA 23, Fondo de Titulización de Activos

Balances de Situación al 31 de diciembre

| | Miles de euros | |
|---|----------------|----------------|
| | 2007 | 2006 |
| ACTIVO | | |
| INMOVILIZADO | | |
| Gastos de constitución | 230 | 333 |
| Inmovilizaciones financieras | | |
| Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca | 525.140 | 616.334 |
| Subtotal inmovilizado | 525.370 | 616.667 |
| ACTIVO CIRCULANTE | | |
| Deudores por Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca | 9.333 | 10.975 |
| Tesorería | 18.606 | 17.391 |
| Cuentas de periodificación | 1.055 | 978 |
| Subtotal activo circulante | 28.994 | 29.344 |
| TOTAL ACTIVO | 554.364 | 646.011 |
| PASIVO | | |
| ACREEDORES A LARGO PLAZO | | |
| Bonos de Titulización | 530.036 | 624.320 |
| Entidades de crédito | 10.561 | 10.655 |
| Subtotal acreedores a largo plazo | 540.597 | 634.975 |
| ACREEDORES A CORTO PLAZO | | |
| Cuentas de periodificación y acreedores por prestación de servicios | 13.767 | 11.036 |
| TOTAL PASIVO | 554.364 | 646.011 |





8Q1526809

12/2007



017604683

CLASE 8.^a



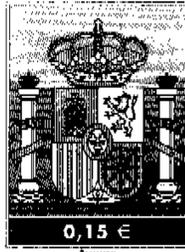
1.2. CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS



12/2007



801526808



CLASE 8.ª



801526808

017604684

TDA 23, Fondo de Titulización de Activos

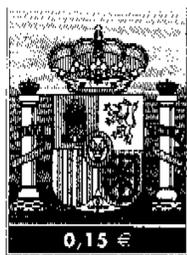
Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre

| | Miles de euros | | Miles de euros | |
|--|----------------|--------|----------------|--------|
| | 2007 | 2006 | 2007 | 2006 |
| DEBE | | | | |
| GASTOS FINANCIEROS | | | | |
| Gastos financieros y gastos asimilados | | | | |
| Por otras deudas | | | | |
| Intereses de Bonos | 25.026 | 21.289 | 27.051 | 25.223 |
| Intereses de Préstamos | 553 | 424 | 1.291 | 1.050 |
| Intereses del Swap | - | - | 1.321 | 60 |
| | 25.579 | 21.713 | 29.663 | 26.333 |
| RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS | 4.084 | 4.620 | - | - |
| OTROS GASTOS | | | | |
| Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado | | | | |
| Amortización de gastos de establecimiento | 103 | 103 | | |
| Otros gastos de explotación | | | | |
| Servicios de profesionales independientes | 303 | 365 | | |
| Servicios bancarios y similares | 3.678 | 4.152 | | |
| | 3.981 | 4.517 | | |
| BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN | - | - | 4.084 | 4.620 |
| BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS | - | - | - | - |
| Impuesto sobre Sociedades | - | - | - | - |
| RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS) | - | - | - | - |
| RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS) | | | | |
| | | | | |





12/2007



8Q1526807



017604685

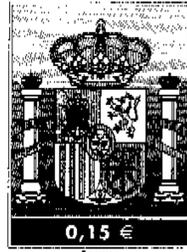
CLASE 8.^a

1.3. MEMORIA





12/2007



8Q1526806



017604686

CLASE 8.ª

TDA 23, Fondo de Titulización de Activos

Memoria correspondiente al ejercicio anual
Terminado el 31 de diciembre de 2007

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

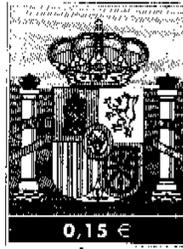
TDA 23, Fondo de Titulización de Activos (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 18 de marzo de 2005, agrupando un importe total de Participaciones Hipotecarias y de Certificados de Transmisión de Hipoteca de 859.999.999,90 euros. La fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los derechos de sus activos y pasivos fue el 23 de marzo de 2005.

Con fecha 17 de marzo de 2005 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 860.000.000 euros (Nota 9).

El activo de TDA 23 está integrado por Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por Banco Guipuzcoano, S.A. (Banco Guipuzcoano), Banca March, S.A. (Banca March) y Caixa D'Estalvis de Tarragona (en adelante Caixa Tarragona) sobre Préstamos concedidos para la adquisición, o construcción o rehabilitación de una vivienda situada en territorio español, con garantía hipotecaria sobre un inmueble valorado por una Sociedad de Tasación inscrita en el Registro Especial del Banco de España.

Entre los Préstamos Hipotecarios participados, se encuentran Préstamos en los que el Saldo Nominal Pendiente no excede, a la fecha de emisión de las Participaciones Hipotecarias, del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario (en adelante, "Préstamos Hipotecarios 1"). El Saldo Inicial de los Préstamos Hipotecarios 1 representa un importe total de 692.887.734,60 euros.





8Q1526805

12/2007



017604687

CLASE 8.ª



El resto de los Préstamos Hipotecarios participados son Préstamos en los que el Saldo Nominal Pendiente excede, a la fecha de emisión de los correspondientes Certificados de Transmisión de Hipoteca, del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario (en adelante, "Préstamos Hipotecarios 2"). El Saldo Nominal Pendiente de los mencionados Préstamos Hipotecarios 2 en ningún caso excede del 100% del valor de tasación de las fincas hipotecadas. El Saldo Inicial de los Préstamos Hipotecarios 2 representa un importe total de 167.112.265,30 euros.

El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por las Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca que agrupe y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización emitidos y los Préstamos 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 Certificados de Préstamos Hipotecarios que adquiera de entidades de crédito, en valores de renta fija homogéneos, estandarizados y consecuentemente, susceptibles de negociación en mercados organizados de valores.

b) Duración del Fondo

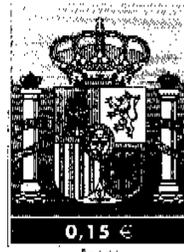
El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca que agrupe. Asimismo, de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución el Fondo, puede liquidarse anticipadamente cuando el importe de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca pendientes de amortización 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 marzo de 2019.





12/2007



8Q1526804



017604688

CLASE 8.^a

c) Recursos Disponibles del Fondo

Los Recursos Disponibles del Fondo en cada fecha de Pago serán iguales a la suma de:

- El saldo de la Cuenta de Tesorería que tenga como origen las Participaciones y los Certificados, que estará compuesto por cualquier cantidad que corresponda a las Participaciones y los Certificados agrupadas en el Fondo; las cantidades que compongan en cada momento el Fondo de Reserva, los rendimientos producidos por dichos importes, el importe en concepto de Avance Técnico y las Cantidades Netas percibidas en virtud del Contrato de Permuta de Intereses.
- 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, los Certificados y el saldo de la Cuenta de Cobros, incluyendo los rendimientos producidos.

d) Insolvencia del Fondo

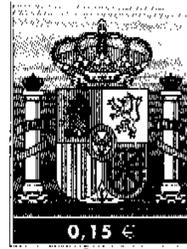
En caso de insolvencia del Fondo se aplicará el régimen de prelación de pagos establecido para los Recursos Disponibles, que es el siguiente:

1. Gastos e impuestos.
Gastos que sean a cargo del Fondo (excepto la comisión de la Sociedad Gestora).
2. Pago de la comisión de gestión a la Sociedad Gestora.
3. Pago de la Cantidad Neta derivada del Contrato de Permuta de Intereses, y solamente en caso de resolución del citado contrato por incumplimiento del Fondo, abono de la cantidad a satisfacer por el Fondo que corresponda al pago liquidativo.
4. Pago de intereses de los Bonos A.
5. Pago de Intereses de los Bonos B, salvo diferimiento. El pago de los intereses de los Bonos B será diferido a la posición (8) cuando en una Fecha de Pago, fuera superior a cero el importe resultante de deducir del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos A, los siguientes importes: (1) la diferencia positiva entre los Recursos Disponibles y los importes necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago previstas en los apartados (1) a (5) del presente Orden de Prolación de Pagos y (2) el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de las Participaciones y Certificados Fallidos.





12/2007



8Q1526803



017604689

CLASE 8.ª

6. Pago de Intereses de los Bonos C, salvo diferimiento. El pago de los intereses de los Bonos C será diferido a la posición (9) cuando en una Fecha de Pago, fuera superior a cero el importe resultante de deducir del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos A y B, los siguientes importes: (1) la diferencia positiva entre los Recursos Disponibles y los importes necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago previstas en los apartados (1) a (6) del presente Orden de Prelación de Pagos; y (2) el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de las Participaciones y Certificados No Fallidos.
7. Pago de la Cantidad a Amortizar, conforme a lo establecido en el apartado II.11.2. del presente Folleto.
8. Pago de Intereses de los Bonos B, en caso de diferimiento.
9. Pago de Intereses de los Bonos C, en caso de diferimiento.
10. Dotación del Nivel Mínimo del Fondo de Reserva.
11. En su caso, abono del pago liquidativo del Contrato de Permuta de Intereses que corresponda satisfacer al Fondo, por resolución del citado contrato debido a causas distintas a la contemplada en el orden (3) anterior.
12. Intereses del Préstamo para Gastos Iniciales.
13. Remuneración Fija del Préstamo Participativo.
14. Amortización del principal del Préstamo para Gastos Iniciales.
15. Amortización del Préstamo Participativo.
16. Remuneración Variable del Préstamo Participativo.

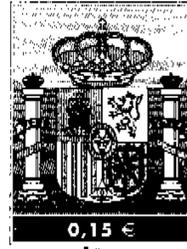
Otras Reglas

- i) 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.





12/2007



801526802



017604690

CLASE 8.ª

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.
- ii) La prelación entre los pagos a realizar en concepto de principal del Préstamo para Gastos Iniciales, Préstamo Subordinado y Remuneración Variable del Préstamo Participativo, tendrá carácter individual para cada Cedente, procediéndose a dichos pagos según lo que resulte de las Cuentas Individualizadas de cada uno de ellos, según lo previsto en el Contrato de Gestión Interna Individualizada

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 que se devengará trimestralmente, igual a una cantidad variable igual a una cuarta parte del 0,0521% del Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones y de los Certificados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.

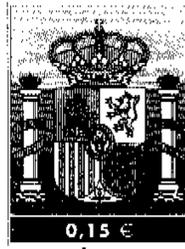
En cualquier caso la Comisión anual de la Sociedad Gestora no podrá ser inferior a 69.000 euros. Esta cantidad será actualizada al comienzo de cada año natural empezando en el 2006, de acuerdo con el Índice General de Precios al Consumo correspondiente a los últimos doce meses, publicado en el Instituto Nacional de Estadística, u organismo que lo sustituya.

f) Normativa legal

TDA 23, Fondo de Titulización de Activos, se constituye al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo. El Fondo está regulado conforme a:

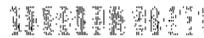
- (i) La Escritura de Constitución del Fondo.





8Q1526801

12/2007



017604691

CLASE 8.ª



- (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 sobre 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.

- h) Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables

Con fecha 20 de noviembre de 2007, se publicó el RD 1514/2007, por el que se aprobó el nuevo Plan General de Contabilidad (PGC), que entró en vigor el día 1 de enero de 2008 y es de obligatoria aplicación para los ejercicios iniciados a partir de dicha fecha.

El mencionado Real Decreto establece que las primeras cuentas anuales que se elaboren conforme a los criterios contenidos en el mismo se considerarán cuentas anuales iniciales, y por lo tanto no se recogerán cifras comparativas del ejercicio anterior, si bien se permite presentar información comparativa del ejercicio precedente siempre que la misma se adapte al nuevo PGC. Adicionalmente, este Real Decreto contiene diversas disposiciones transitorias en las cuales se permiten distintas opciones de aplicación de la nueva norma contable y adopción voluntaria de determinadas excepciones a su primera aplicación.

La Sociedad Gestora está llevando a cabo un plan de transición para su adaptación a la nueva normativa contable que incluye, entre otros aspectos, el análisis de las diferencias de criterios y normas contables, la determinación de la fecha del balance de apertura, la selección de los criterios y normas contables a aplicar en la transición y la evaluación de las necesarias modificaciones en los procedimientos y sistemas de información. Los impactos contables finales se detallarán en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008.





8Q1526800

12/2007



017604692

CLASE 8.ª

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 la posibilidad recogida 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.

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 Certificados de Transmisión de Hipoteca como los Bonos de Titulización Hipotecaria instrumentos con calendarios inciertos de amortización, no se expresan los importes de cada uno de ellos que vencen en el ejercicio 2008, indicándose únicamente el cuadro de vencimientos teóricos de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007 se emiten al objeto de cumplir las obligaciones de publicidad y verificación de la información contable contenida en la escritura de constitución del Fondo.

Las cuentas anuales del ejercicio han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora.





12/2007



801526799



017604693

CLASE 8.ª

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 los Certificados de Transmisión de Hipoteca 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 y del Certificado más los intereses impagados, situación en la que no se reconocen en el activo y tampoco se imputan a la cuenta de resultados.

b) Gastos de 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 periodos anuales, a razón de 4 cuotas trimestrales por periodo anual.

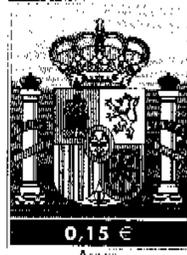
c) Inmovilizado financiero

Cartera de Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca

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

Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca impagados se mantienen como activo hasta el momento en el que se consideran fallidos, fecha en la que retroceden los intereses impagados hasta entonces. El capital de las Participaciones y Certificados considerados fallidos se mantiene en balance hasta el momento en el que el bien hipotecado no garantiza su recuperación, fecha en la cual se registra como "Pérdidas por créditos fallidos" en la cuenta de pérdidas y ganancias, por el importe no recuperado.





8Q1526798

12/2007



017604694

CLASE 8.ª

Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca 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 4/2004 del Banco de España.

d) Cuentas de periodificación de activo

Se corresponden con la periodificación de la Tesorería, las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca y los intereses a cobrar derivados del contrato de permuta financiera o "Swap".

e) Acreedores a largo plazo

Bonos de Titulización

Se corresponde con la emisión realizada 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

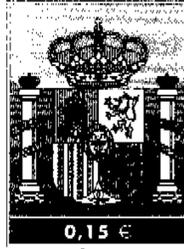
Cuentas de periodificación

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, con la periodificación de costes financieros derivados de los Bonos de Titulización, posiciones pasivas con entidades financieras e intereses a pagar derivados del contrato de permuta financiera o "Swap".





12/2007



801526797



017604695

CLASE 8.ª

g) Contrato de permuta financiera (Swap)

El contrato Swap suscrito por el Fondo tiene por objeto cubrir el riesgo de tipo de interés al que está expuesto el Fondo por ser diferentes los tipos de interés de referencia de sus activos y pasivos. Los resultados obtenidos de este contrato se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias de manera simétrica a los resultados obtenidos por los elementos cubiertos.

El resultado neto obtenido de las liquidaciones del Swap se registra en el epígrafe de "Intereses del Swap" de la cuenta de pérdidas y ganancias, clasificándose como gasto o ingreso, según corresponda.

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.

4. CONTRATO DE SERVICIOS FINANCIEROS

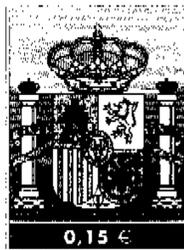
La Sociedad Gestora al objeto de centralizar la operativa financiera del Fondo ha realizado con el Banco Santander Central Hispano, S.A., en adelante S.C.H., un contrato de agencia financiera, que tiene las siguientes características principales:

- 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 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 por ambas partes previa notificación a la otra parte.
- El Agente Financiero recibirá de la Sociedad Gestora como contraprestación por los servicios prestados en virtud del presente Contrato una remuneración anual integrada por (i) una comisión fija anual de 12.000 euros, pagadera trimestralmente en cada Fecha de Pago a razón de 3.000 euros al trimestre, más (ii) una comisión variable anual igual al resultado de aplicar el 0,0035% sobre el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de las Participaciones y los Certificados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior, pagadera trimestralmente.





12/2007



8Q1526796



017604696

CLASE 8.^a

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

El movimiento habido desde el 31 de diciembre de 2006 hasta el 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

| | <u>Miles de euros</u> |
|----------------------------------|-----------------------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2006 | 333 |
| Amortizaciones | <u>(103)</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2007 | <u>230</u> |

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

- 0,06% del Importe total Asegurado de los Bonos A.
- 0,06% del Importe total Asegurado de los Bonos B.
- 0,06% del Importe total Asegurado de los Bonos C.

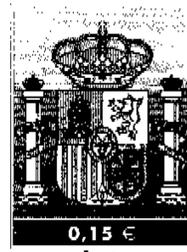
Las Comisiones de las Entidades Aseguradoras suponen un importe total de 516.000 euros.

El resto de los gastos de constitución correspondieron a los gastos normales de la constitución efectiva del Fondo, entre los cuales destacaron los gastos de notaría, auditoría, Agencia de Calificación, publicidad y tasas satisfechas a diferentes Organismos como A.I.A.F., C.N.M.V., Iberclear y Registro Mercantil. Dichos gastos fueron satisfechos por la Sociedad Gestora.





12/2007



8Q1526795



017604697

CLASE 8.^a

6. PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS Y CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA

El movimiento de este epígrafe desde el 31 de diciembre de 2006 hasta el 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

| | <u>Miles de euros</u> |
|----------------------------------|-----------------------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2006 | 616.334 |
| Amortizaciones | <u>(91.194)</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2007 | <u>525.140</u> |

Las Participaciones y Certificados vencidos y pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2007 ascienden a 6.684 miles de euros y se presentan en el epígrafe de "Deudores por Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca" junto con los intereses vencidos pendientes de cobro, por un importe total de 9.333 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2007 este epígrafe incluye Participaciones y Certificados impagados por importe de 189 miles de euros respectivamente. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2007 se han considerado Participaciones y Certificados fallidos por importe de 1.359 miles de euros

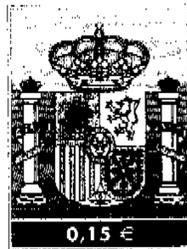
Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca tienen las siguientes características:

- El Fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Las Participaciones y Certificados que se agruparán en el Fondo se representarán mediante seis Títulos Múltiples: tres Títulos Múltiples emitidos, respectivamente, por Banco Guipuzcoano, Caixa Tarragona y Banca March representativos de la totalidad de las Participaciones Hipotecarias emitidas por cada uno de ellos, y tres Títulos Múltiples emitidos, respectivamente, por Banco Guipuzcoano, Caixa Tarragona y Banca March, representativos de la totalidad de los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por cada uno de ellos.
- Los Cedentes se comprometen a:





12/2007



8Q1526794



017604698

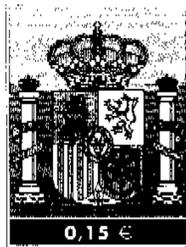
CLASE 8.^a

- Sustituir la correspondiente Participación y/o Certificado por otro de características similares, que sea aceptado por la Sociedad Gestora, y comunicado a la Agencia de Calificación, siempre que no se perjudique la calificación de los Bonos otorgada por la misma. Las cantidades devengadas y no pagadas de la Participación y/o Certificado que corresponda sustituir, deberán ser abonadas al Fondo por el Cedente correspondiente, en su calidad de administrador, en el momento en que se produzca la sustitución de dicha Participación y/o Certificado.
- En todo caso, al sustituir alguna Participación y/o Certificado, los Cedentes deberán acreditar que la Participación y/o Certificado sustituyente se ajusta a las declaraciones contenidas en el Folleto y la Escritura.
- Tan pronto como tenga conocimiento de que alguna de las Participaciones y/o Certificados por él emitidos no se ajusta a las mencionadas declaraciones, deberá ponerlo en conocimiento de la Sociedad Gestora e indicarle los préstamos hipotecarios que propone instrumentar en Participaciones y/o Certificados para sustituir a los afectados. En caso de que se produzca la sustitución de alguna Participación y/o Certificado, el Cedente afectado procederá a emitir un nuevo Título Múltiple.
- Cada Cedente se compromete a sustituir, cada doce meses, el Título Múltiple emitido por él mismo, representativo de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca, 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 Certificado. El tipo medio de la cartera de Préstamos participados al 31 de diciembre de 2007 es del 5,219%.
- Los Préstamos Hipotecarios participados son todos a tipo de interés variable, sin perjuicio de que durante un periodo inicial de los mismos puedan haberse acordado tipos fijos, así como, puedan tener establecidos unos límites máximos y/o mínimos del tipo de interés o principal.





12/2007



801526793



017604699

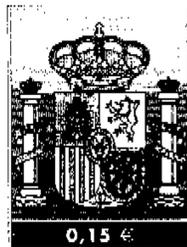
CLASE 8.^a

- 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 y los Certificados en concepto de principal o intereses se realizará el 20 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 S.C.H. denominada "Cuenta de Tesorería".
- La Entidad Emisora no asume responsabilidad alguna por impago de los deudores hipotecarios ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorga garantías o avales ni se establece pactos de recompra de tales Participaciones y Certificados.
- Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca solo pueden ser transmitidos a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridas por el público no especializado.
- Las Participaciones y los Certificados representados en un Título Múltiple se encuentran depositados en el S.C.H.
- 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 Hipotecarios participados son Préstamos en los que el Saldo Nominal Pendiente excede, a la fecha de emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario.





12/2007



8Q1526792



017604700

CLASE 8.ª

- Las características mínimas que deben cumplir los Préstamos Hipotecarios participados que se recogen en la escritura de constitución del Fondo han sido verificadas mediante la aplicación de procedimientos estadísticos por los auditores designados por la Sociedad Gestora, habiendo emitido éstos un informe al concluir dicha verificación. Los defectos o desviaciones que se pusieron de manifiesto en dicho informe fueron subsanados posteriormente por cada Emisor de Participaciones Hipotecarias y de Certificados de Transmisión de Hipoteca. Las características comentadas son las siguientes:

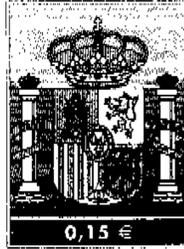
- Los Préstamos han de estar garantizados por hipotecas inmobiliarias.
- Con rango de primera hipoteca sobre la totalidad de la finca o segunda siempre que el hipotecante sea la misma Entidad y se cumpla que la suma de los saldos vivos no exceda del 100% del valor de tasación de las fincas hipotecadas.
- 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 Certificados de Transmisión de Hipoteca de acuerdo con la escritura de constitución del Fondo comenzaron a devengar intereses desde la fecha de desembolso que se produjo el 23 de marzo de 2005.

- En caso de liquidación anticipada del Fondo, el Emisor tendrá derecho de tanteo para recuperar las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca 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 Certificados de Transmisión de Hipoteca.





801526791

12/2007



017604701

CLASE 8.ª

- La Agencia de Calificación fue Moody's Investors Service España, S.A. (Moody's).

| Bono | Moody's |
|------|---------|
| A | Aaa |
| B | A2 |
| C | Baa2 |

En el supuesto de que algún Emisor acordara la modificación del interés de algún Préstamo Hipotecario, seguirán correspondiendo al Fondo la totalidad de los intereses ordinarios devengados por éste.

Durante 2008, 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 Certificados de Transmisión de Hipoteca por importe de 17.340 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2007 hay intereses devengados no vencidos de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca por importe de 1.055 miles de euros que, al estar pendientes de cobro, se han registrado en el epígrafe de "Cuentas de Periodificación" del activo del balance de situación a dicha fecha (Nota 8).

7. TESORERÍA

El saldo que figura en el balance de situación al 31 de diciembre de 2007 se corresponde con el efectivo depositado en uno de los emisores y en S.C.H. como materialización de una Cuenta de Tesorería y una Cuenta de Cobros. La Cuenta de Tesorería se utilizará para realizar los ingresos y pagos habituales del Fondo, mientras que la Cuenta de Cobros servirá para recoger las cantidades recibidas de las Participaciones y de los Certificados, previamente a la liquidación, que cada Cedente administre. Ambas cuentas devengan un tipo de interés de referenciado al Euribor a tres meses y se liquidan el 22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre.



12/2007



8Q1526790



017604702

CLASE 8.ª

El movimiento de este epígrafe desde el 31 de diciembre de 2006 hasta el 31 de diciembre de 2007 ha sido el siguiente:

| | <u>Miles de euros</u> |
|----------------------------------|-----------------------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2006 | 17.391 |
| Altas | 247.932 |
| Bajas | <u>(246.717)</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2007 | <u>18.606</u> |

8. CUENTAS DE PERIODIFICACIÓN (ACTIVO)

La composición de este epígrafe de cuentas de periodificación activas al 31 de diciembre de 2007 es la siguiente:

| | <u>Miles de euros</u> |
|---|-----------------------|
| Cuentas de periodificación de: | |
| Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca (Nota 6) | <u>1.055</u> |

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

9. BONOS DE TITULIZACIÓN

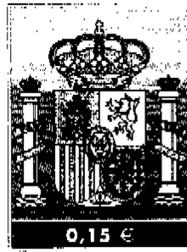
La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de tres series de Bonos de Titulización, con las siguientes características:

| | |
|--------------------------|---|
| Importe nominal | 860.000.000 euros. |
| Número de Bonos | 8.600: 8.372 Bonos Serie A 163 Bonos Serie B 65 Bonos Serie C |
| Importe nominal unitario | 100.000 euros. |





12/2007



8Q1526789



017604703

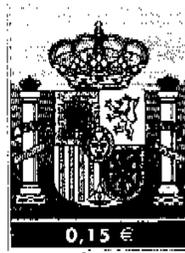
CLASE 8.^a

| | |
|---|---|
| <p>Interés variable</p> <p>Forma de pago</p> <p>Fechas de pago de intereses</p> <p>Fecha de inicio del devengo de intereses</p> <p>Fecha del primer pago de intereses</p> <p>Amortización</p> | <p>Bonos Serie A: Euribor 3 meses + 0,09%</p> <p>Bonos Serie B: Euribor 3 meses + 0,30%</p> <p>Bonos Serie C: Euribor 3 meses + 0,75%</p> <p>Trimestral.</p> <p>22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre de cada año.</p> <p>23 de marzo de 2005.</p> <p>22 de junio de 2005.</p> <p>La amortización de los Bonos A, B y C 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:</p> <p>a) La diferencia positiva en esa Fecha de Pago entre el Saldo Nominal Pendiente de los Bonos (previo a la amortización que se realice en esa Fecha de Pago) y el Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones y los Certificados no fallidos correspondiente al último día del mes anterior al de la Fecha de Pago; y</p> <p>b) Los Recursos Disponibles en esa Fecha de Pago, deducidos los siguientes importes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gastos e impuestos. • Comisión de gestión a la Sociedad Gestora. • Pago, de la cantidad neta derivada del Contrato de Permuta de Intereses. • Pago de intereses de los Bonos A. • Pago de intereses de los Bonos B. • Pago de intereses de los Bonos C. <p>La amortización de los Bonos B comenzará sólo cuando estén totalmente amortizados los Bonos A.</p> <p>La amortización de los Bonos C comenzará sólo cuando estén totalmente amortizados los Bonos A y los Bonos B.</p> <p>Los Bonos se considerarán vencidos en la fecha en que estén totalmente amortizados o en la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo (22 de septiembre de 2046).</p> |
| <p>Vencimiento</p> | <p>Los Bonos se considerarán vencidos en la fecha en que estén totalmente amortizados o en la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo (22 de septiembre de 2046).</p> |





12/2007



8Q1526788



CLASE 8.ª



017604704

El movimiento habido en el epígrafe de “Bonos de Titulización” desde el 31 de diciembre de 2006 hasta el 31 de diciembre de 2007 ha sido el siguiente:

| | <u>Miles de euros</u> |
|----------------------------------|-----------------------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2006 | 624.320 |
| Amortizaciones | <u>(94.284)</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2007 | <u>530.036</u> |

La emisión de los Bonos está en soporte de anotaciones en cuenta y está dada de alta en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear).

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

Al 31 de diciembre de 2007 hay intereses devengados no vencidos de Bonos de Titulización por importe de 504 miles de euros que, al estar pendientes de cobro, se han registrado en el capítulo de “Acreedores a corto plazo” (Nota 12).

10. ENTIDADES DE CRÉDITO

Los Préstamos concedidos al Fondo por los Emisores tienen las siguientes características:

PRÉSTAMO PARA GASTOS INICIALES

Importe total facilitado por:

Banco Guipuzcoano
Banca March
Caixa Tarragona

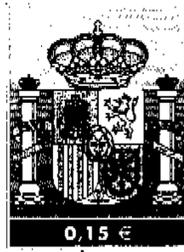
Saldo inicial

| Euros |
|-------------------|
| 192.000,00 |
| 144.000,00 |
| 180.000,00 |
| <u>516.000,00</u> |





12/2007



801526787



CLASE 8.ª



017604705

Saldo al 31 de diciembre de 2007 241 miles de euros

Tipo de interés anual: Variable, e igual al Euribor 3 meses más un margen del 0,75%.

Finalidad: Pago de los Gastos Iniciales a cargo del Fondo.

Amortización: Se realizará en 20 cuotas consecutivas e iguales, la primera de las cuales tendrá lugar en la primera Fecha de Pago (22 de junio de 2005).

PRÉSTAMO PARTICIPATIVO

Importe total facilitado por:

| | Euros |
|-------------------|------------|
| Banco Guipuzcoano | 3.840.000 |
| Banca March | 2.880.000 |
| Caixa Tarragona | 3.600.000 |
| Saldo inicial | 10.320.000 |

Saldo al 31 de diciembre de 2007 10.320 miles de euros

Finalidad: Dotación inicial del Fondo de Reserva.

Amortización: Se realizará en cada Fecha de Pago por un importe igual al importe en que en cada Fecha de Pago se reduzca el Nivel Mínimo del Fondo de Reserva con sujeción al Orden de Prelación de Pagos.

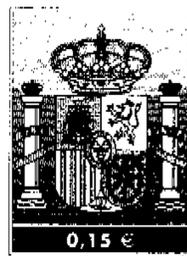
Remuneración: Debido al carácter subordinado del Préstamo Participativo, en relación con el resto de las obligaciones del Fondo y a que su devolución depende del comportamiento de las Participaciones y de los Certificados, así como de la evolución de los tipos de interés pagados a los Bonos, la remuneración del Préstamo Participativo tendrá dos componentes, uno de carácter conocido y otro de carácter variable relacionado con la evolución de los riesgos del Fondo:

- "Remuneración Fija": El Saldo Nominal Pendiente del Préstamo Participativo devengará un tipo de interés variable igual al Tipo de Referencia de los Bonos (Euribor 3 meses) más 1%.





12/2007



801526786



017604706

CLASE 8.ª

- "Remuneración Variable": Será igual a la diferencia positiva entre los Recursos Disponibles en cada Fecha de Pago y los pagos que deba realizar el Fondo enumerados en el orden de Prelación de Pagos. La distribución entre los Prestamistas de la Remuneración Variable, se realizará conforme al Contrato de Gestión Interna Individualizada.

Los costes devengados por estos préstamos se registran en los epígrafes de "Intereses de préstamos" y "Servicios bancarios y similares" de la cuenta de pérdidas y ganancias por la parte fija y variable de su remuneración, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2007 hay intereses devengados no vencidos de Préstamos por importe de 65 miles de euros que se han registrado en el capítulo de "Acreedores a corto plazo" (Nota 12).

11. CONTRATO DE PERMUTA FINANCIERA (SWAP)

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

La celebración del Contrato de Swap responde, por un lado, a la necesidad de eliminar el riesgo de tipo de interés al que está expuesto el Fondo por el hecho de encontrarse las Participaciones y Certificados sometidos a tipos de interés variables con diferentes índices de referencias y diferentes períodos de revisión y de liquidación a los intereses variables establecidos para cada una de las Series de los Bonos que se emiten con cargo al Fondo; y por otro lado, al riesgo que supone que, al amparo de la normativa de modificación y subrogación de préstamos hipotecarios, las Participaciones y Certificados puedan ser objeto de renegociaciones que disminuyan el tipo de interés pactado.

Parte A: HBSC Bank Sucursal en España.

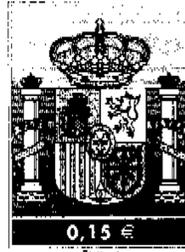
Parte B: La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo.

Fechas de liquidación: 22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre. La primera fecha de Pago del Fondo es el día 22 de junio de 2005.





12/2007



8Q1526785

CLASE 8.^a

017604707

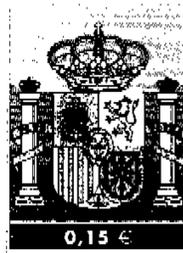
| | |
|------------------------------------|---|
| Periodos de liquidación: | Días transcurridos entre dos Fechas de Liquidación consecutivas. Excepcionalmente, el primer periodo de liquidación tendrá entre la Fecha de Constitución (18 de marzo de 2005) y el 22 de junio de 2005. |
| Cantidades a pagar por la Parte A: | El resultado de multiplicar el "Importe Nocial del Contrato de Permuta de Intereses" por el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos establecido para cada Fecha de Pago al que se añadirá el margen medio ponderado por el Saldo Nominal pendiente de cobro de los Bonos más un margen igual al 0,55%. |
| Cantidades a pagar por la Parte B: | En cada Fecha de Liquidación del Contrato de Permuta de Intereses, la Parte B abonará a la Parte A la Cantidad a Pagar por la Parte B, igual a la suma de todas las cantidades correspondientes a los intereses de las Participaciones y Certificados devengados y efectivamente transferidos a la Parte B durante el Periodo de Cálculo del Contrato de Permuta de Intereses inmediatamente anterior a la Fecha de Liquidación de que se trate. Los pagos (o cobros) que deban realizarse en virtud del Contrato de Permuta de Intereses se llevarán a cabo en cada Fecha de Pago por su valor neto, es decir, por la diferencia positiva (o negativa) entre la cantidad a pagar por la Parte A y la cantidad a pagar por la Parte B (en adelante, la "Cantidad Neta"). Los pagos que deba realizar la Parte B se llevarán a cabo de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos. |
| 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 más temprana entre Fecha de Vencimiento Legal y Fecha de Extinción del Fondo. |

Al 31 de diciembre de 2007 existen intereses devengados no vencidos a pagar derivados de este contrato de permuta financiera por importe de 1.725 (Nota 12) miles de euros.





12/2007



8Q1526784



017604708

CLASE 8.^a

12. ACREEDORES A CORTO PLAZO

La composición de este capítulo del balance de situación al 31 de diciembre de 2007 es la siguiente:

| | <u>Miles de euros</u> |
|--|-----------------------|
| Cuentas de periodificación | |
| Intereses | |
| Entidades de Crédito (Nota 10) | 65 |
| Bonos de Titulización (Nota 9) | 504 |
| Contrato Swap (Nota 11) | <u>1.725</u> |
| | 2.294 |
| Comisiones | |
| De gestión | 19 |
| Remuneración Variable Préstamo Participativo | 3.315 |
| Acreeedores por avance técnico | - |
| H. P. Acreedora por retenciones practicadas | 99 |
| Acreeedores por liquidaciones anticipadas | <u>8.040</u> |
| | <u>13.767</u> |

La cuenta "Remuneración Variable Préstamo Participativo" recoge el importe que se registra como gasto del ejercicio en el epígrafe "Servicios Bancarios y Similares" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

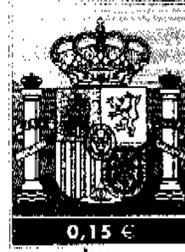
Este importe recoge la diferencia entre ingresos y gastos hasta la fecha registrados conforme al principio de devengo y minorados por los pagos adeudados a los cedentes conforme al principio de caja.

En la cuenta de "Acreeedores por liquidaciones anticipadas" se registra la contrapartida de los importes recaudados, previamente a cada liquidación mensual, por cada uno de los Cedentes e ingresados bien en la Cuenta de Cobros del Fondo, bien, en su caso, en la Cuenta de Reversión de los Cedentes.





12/2007



801526783



017604709

CLASE 8.ª

13. 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, que debe carecer de valor patrimonial.

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

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

14. REMUNERACIÓN DE AUDITORES

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2007 han ascendido a 3 miles de euros, que son abonados por la Sociedad Gestora, no habiendo prestado el auditor servicios distintos a la auditoría de cuentas.

15. 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.





12/2007



8Q1526782



017604710

CLASE 8.^a

16. CUADRO DE FINANCIACIÓN

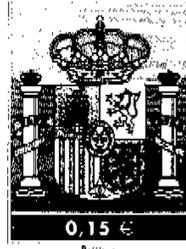
El cuadro de financiación correspondiente a los ejercicios 2007 y 2006 es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|---|----------------|----------------|
| | 2007 | 2006 |
| <u>APLICACIONES</u> | | |
| Bonos de Titulación | 94.284 | 131.786 |
| Entidades de crédito | 94 | 104 |
| TOTAL APLICACIONES | 94.378 | 131.890 |
| <u>ORÍGENES</u> | | |
| Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria | 91.194 | 126.695 |
| Recursos generados en las operaciones | 103 | 103 |
| TOTAL ORÍGENES | 91.297 | 126.798 |
| EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE) | (3.081) | (5.092) |
| <u>VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE</u> | | |
| Deudores | (1.642) | (4.838) |
| Tesorería | 1.215 | (3.796) |
| Cuentas de periodificación | 77 | 1 |
| Acreeedores a corto plazo | (2.731) | 3.541 |
| | (3.081) | (5.092) |
| <u>CONCILIACIÓN DEL RESULTADO CONTABLE</u> | | |
| Resultado contable | - | - |
| Amortización | 103 | 103 |
| Recursos generados en las operaciones | 103 | 103 |





12/2007



8Q1526781



017604711

CLASE 8.^a

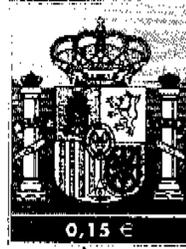
17. HECHOS POSTERIORES

Desde el 31 de diciembre de 2007 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales no ha ocurrido ningún hecho digno de mención que afecte o modifique la información contenida en las citadas cuentas anuales.





12/2007



8Q1526780



017604712

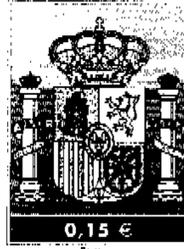
CLASE 8.^a

2. INFORME DE GESTIÓN





12/2007



8Q1526779



017604713

CLASE 8.^a

TDA 23, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Informe de Gestión

Ejercicio 2007

TDA 23, Fondo de Titulización de Activos, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 18 de marzo de 2005, comenzando el devengo de los derechos de sus activos desde Fecha de Constitución, y obligaciones de sus pasivos en la Fecha de Desembolso (23 de marzo de 2005). Actúa como Agente Financiero del Fondo el Banco Santander Central Hispano, S.A., Banca March y Caixa Tarragona con funciones de depositaria de los activos del Fondo y el Banco Santander Central Hispano, S.A. como Agente de Pagos de sus obligaciones.

El Fondo emitió 8.600 Bonos de Titulización Hipotecaria en tres series:

- La Serie A, integrada por 8.372 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,09%.
- La Serie B, integrada por 163 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,3%.
- La Serie C, integrada por 65 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,75%.

Cada Bono tiene un valor nominal de 100.000 euros, que totalizan un importe de 860.000.000 euros. Las entidades aseguradoras hicieron efectivo al Fondo en la Fecha de Desembolso la totalidad del importe de la emisión.

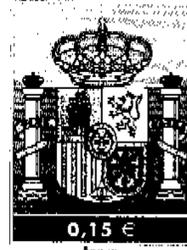
Los Bonos están respaldados por Participaciones Hipotecarias y por Certificados de Transmisión Hipotecaria.

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%.





12/2007



8Q1526778



017604714

CLASE 8.^a

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

- Préstamo para Gastos Iniciales: por un importe total de 516.000 euros, destinado al pago de los gastos iniciales del Fondo correspondientes a los Bonos. Este préstamo fue otorgado por las entidades emisoras de las Participaciones Hipotecarias.
- Préstamo Participativo 1: por un importe de 10.320.000 euros, con destino a dotar inicialmente el Fondo de Reserva, y otorgado por las entidades emisoras de las Participaciones Hipotecarias.

El Fondo dispone de un Fondo de Reserva, dotado con el anterior Préstamo Participativo por las Entidades Emisoras, 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.

En cada Fecha de Pago, se dotará al 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, de acuerdo con el Orden de Prolación de Pagos.

El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva será la menor de las siguientes cantidades:

- El 1,2% de la suma del importe inicial de la emisión de Bonos, esto es, 10.320.000 euros.
- El 2,4% de la suma del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos.

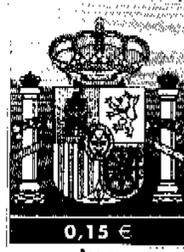
No podrá reducirse el Nivel Mínimo del Fondo de Reserva en el caso de que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- 1) El Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y Certificados No Fallidos con impago igual o superior a 90 días sea mayor al 1% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y Certificados no Fallidos.
- 2) El Fondo de Reserva no hubiera sido dotado en el Nivel Mínimo del Fondo de Reserva en la Fecha de Pago anterior.





12/2007



8Q1526777

CLASE 8.^a

017604715

En todo caso, el Nivel Mínimo del Fondo de Reserva no podrá ser inferior al 0,60% 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 y Certificados de Transmisión Hipotecaria con carácter mensual el día 20 de cada mes y tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los días 22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre de cada año. La primera Fecha de Pago tuvo lugar el 22 de junio de 2005.

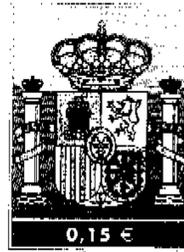
Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos. Durante el ejercicio el Fondo ha abonado los importes correspondientes en concepto de comisiones a terceros, descritos y fijados conforme a los Contratos y a la Escritura de Constitución 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 24 de junio de 2019 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>.





12/2007



8Q1526776



CLASE 8.^a



017604716

**INFORMACION SOBRE EL FONDO TdA 23
a 31 de diciembre de 2007**

I. CARTERA DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

| | |
|--|---------------|
| 1. Saldo vivo de Participaciones Hipotecarias (sin impagos, en euros): | 523.591.963,5 |
| 2. Vida residual (meses): | 256 |
| 3. Tasa de amortización anticipada (anualizada): | |
| Último año (3 meses): | 10,16% |
| Último año (6 meses): | 9,89% |
| Último año (12 meses): | 11,69% |
| Desde la fecha de desembolso: | 12,83% |
| 4. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses: | 1,59% |
| 5. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses: | 0,15% |
| 6. Porcentaje de fallidos ¹ : | 0,03% |
| 7. Nivel de Impagado ² : | 0,61% |
| 8. Saldo de fallidos (sin impagos): | 1.330.504,74 |
| 9. Tipo medio cartera: | 5,22% |

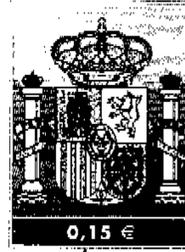
II. BONOS

| | |
|---|----------------|
| 1. Saldo vivo de Bonos por Serie (euros): | |
| a) Serie A | 507.235.954,68 |
| b) Serie B | 16.300.000,00 |
| c) Serie C | 6.500.000,00 |
| 2. Saldo vivo unitario por Serie (euros): | |
| a) Serie A | 60.587,19 |
| b) Serie B | 100.000,00 |
| c) Serie C | 100.000,00 |
| 3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie: | |
| a) Serie A | 60,59% |
| b) Serie B | 100,00% |
| c) Serie C | 100,00% |
| 4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros): | 0,00 |
| 5. Intereses devengados no pagados: | 504.445,97 |





12/2007



8Q1526775



017604717

CLASE 8.^a

III. TIPOS DE INTERES

Tipo Bonos por Serie (a 31 de diciembre de 2007):

| | |
|------------|--------|
| a) Serie A | 4,880% |
| b) Serie B | 5,090% |
| c) Serie C | 5,540% |

IV. LIQUIDEZ

Liquidez (a 31 de diciembre de 2007):

| | |
|---|--------------|
| a) Saldo de la Cuenta de Tesorería: | 120.745,84 |
| b) Saldo de la Cuenta de Reinversión (Banca March): | 4.360.870,98 |
| c) Saldo de la Cuenta de Reinversión (Caixa Tarragona): | 7.394.758,61 |
| d) Saldo de la Cuenta de Reinversión (Banco Guipuzcoano): | 6.729.731,15 |
| e) Saldo de la Cuenta de Cobros: | 15,04 |

V. IMPORTE PENDIENTE DE REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS

Importe de los Préstamos (a 31 de diciembre de 2007):

| | |
|---|---------------|
| a) Préstamo Subordinado Gastos Iniciales: | 241.200,00 |
| c) Préstamo Participativo | 10.320.000,00 |

VI. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN

| | |
|---------------------------|------------|
| a) Gastos producidos 2007 | 303.397,09 |
| b) Variación 2007 | -16,95% |

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 4/2004 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 (vencido y no vencido) 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.



12/2007



8Q1526774



017604718

CLASE 8.^a

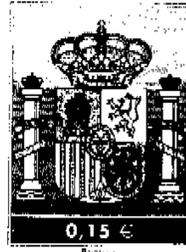
TDA 23
Fondo de Titulización Hipotecaria
FLUJOS DE CAJA DEL PERÍODO 01/01/2007 a 31/12/2007:

| | 22-12-06 / 22-03-07 | 22-03-07 / 22-06-07 | 22-06-07 / 22-09-07 | 22-09-07 / 22-12-07 | TOTAL |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| I. INVERSIONES/FINANCIACIONES | | | | | |
| Amortización Bonos Titulización Hip. | 25.351.588,08 | 27.778.547,16 | 22.475.471,20 | 18.678.518,04 | 94.284.124,48 |
| Amortización Participaciones Hip. | 0,00 | 51.600,00 | 25.800,00 | 16.800,00 | 94.200,00 |
| Amortización Pmos. Subordinados | | | | | |
| II. INTERESES | | | | | |
| Intereses pagados a los BTH | 5.945.666,66 | 6.119.504,60 | 6.351.265,38 | 6.699.461,91 | 25.115.898,55 |
| Intereses recibidos de las PPIs | 6.485.981,58 | 6.669.912,11 | 6.807.922,44 | 6.856.637,16 | 26.820.453,29 |
| Intereses Pmos. Subordinados | 0,00 | 258.256,66 | 142.544,84 | 99.591,12 | 500.392,62 |
| Intereses Inversiones Temporales | 286.985,80 | 322.857,09 | 337.477,27 | 326.506,01 | 1.273.826,17 |
| Avance Técnico Neto | 298.588,48 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 298.588,48 |
| III. GASTOS | | | | | |
| - Gestora | 81.543,85 | 78.289,92 | 74.631,81 | 71.739,10 | 306.204,68 |
| - Notaría | 0,00 | 156,67 | | | 156,67 |
| Neto SWAP | 318.099,38 | 291.510,94 | 363.673,82 | 605.653,18 | 1.578.937,32 |
| Remuneración Variable Préstamo Participativo | 0,00 | 811.302,03 | 727.541,93 | 525.418,50 | 2.064.262,46 |
| Total Ingresos/Pagos | 31.576.323,66 | 35.198.720,45 | 29.797.255,16 | 26.091.528,67 | 122.663.827,94 |
| Saldo inicial | 10.320.000,00 | 10.218.936,59 | 10.320.000,00 | 10.320.000,00 | 41.178.936,59 |
| A Inversiones Temporales | 41.896.323,66 | 45.417.657,04 | 40.117.255,16 | 36.411.528,67 | 163.842.764,53 |
| Total | 1.070.259,65 | 1.101.470,46 | 1.143.252,35 | 1.205.876,04 | 4.520.858,50 |
| Retenciones practicadas | | | | | |
| A Inv. Temporales | | | | | |





12/2007



8Q1526773

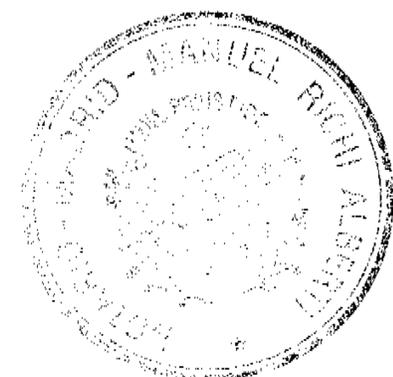


CLASE 8.ª



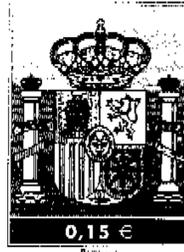
017604719

3. FORMULACIÓN





12/2007



8Q1526772



CLASE 8.ª



017604720

MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

D. Francisco Javier Soriano Arosa
Presidente

Caja de Ahorros del Mediterráneo
D. Juan Luis Sabater Navarro

D. Francisco Javier Saiz Alonso

D. Gumerindo Ruiz-Bravo de Manilla

D. Víctor Iglesias Ruiz

Caja de Ahorros Municipal de Burgos
D. Vicente Palacios Martínez

D. José Carlos Contreras Gómez

Bear Stearns Spanish Securitization Corporation
D. Jesús Río Cortés

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 23, Fondo de Titulización de Activos, correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2007, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 24 de abril de 2008, sus miembros han procedido a suscribir el presente Documento que se compone de 43 hojas de papel timbrado encuadernadas y numeradas correlativamente del 01 7604678 al 01 7604720, 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, 24 de abril de 2008

D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana
Secretario del Consejo de Administración

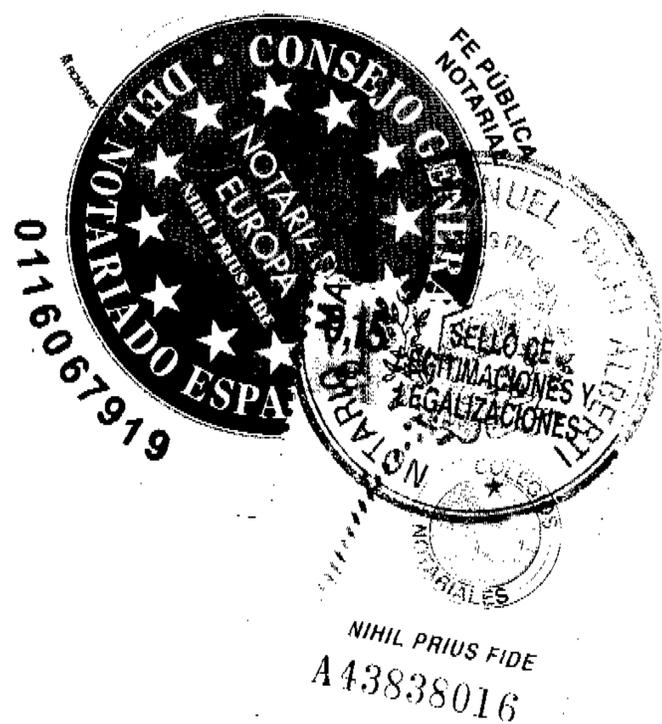
Yo, MANUEL RICHI ALBERTI, Notario de Madrid y de su Ilustre Colegio, _____

DOY FE: de que la presente fotocopia reproduce fielmente el original que tengo a la vista para su cotejo. _____

Está extendida en cuarenta y tres folios del Timbre del Estado de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie 8Q, números 1526814, y los cuarenta y dos anteriores en orden correlativo decreciente. _____

Dejo anotado este testimonio con el número 470, en el Libro Indicador número 4. _____

En Madrid, a veinticinco de abril de dos mil ocho.



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Richi Alberti', written over a horizontal line.

LEY DE TASAS 8/89. DOCUMENTO NO SUJETO.