

**TDA 21, FONDO DE  
TITULIZACION DE ACTIVOS**

Informe de auditoría, Cuentas anuales  
e Informe de gestión correspondientes  
al 31 de diciembre de 2007

## INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

Al Consejo de Administración de Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.

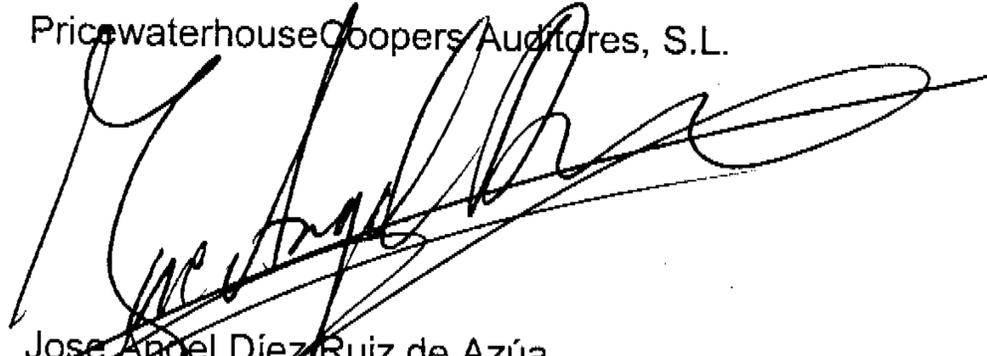
Hemos auditado las cuentas anuales de TDA 21, Fondo de Titulización de Activos que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2007 la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores 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 y de la cuenta de pérdidas y ganancias, 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 19 de abril de 2007 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2006 en el que expresaron 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 21, Fondo de Titulización de Activos al 31 de diciembre de 2007 y de los resultados de sus operaciones 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 del Fondo, 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Jose Angel Díez Ruiz de Azúa  
Socio - Auditor de Cuentas

28 de abril de 2008

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:  
**PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.**

**2008**      **01/08/08841**  
Año      N°  
**88,00 EUR**  
**IMPORTE COLEGIAL:**

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J2409715

## TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

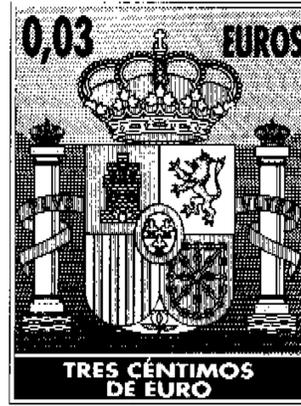
### BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

(Expresados en miles de euros)

ACTIVO	2007	2006
<b>Inmovilizado financiero</b>		
Gastos de establecimiento (Nota 4)	301	493
Préstamos Hipotecarios (Nota 5)	369 006	450 658
<b>Total inmovilizado</b>	<b>369 307</b>	<b>451 151</b>
<b>Activo circulante</b>		
Deudores (Nota 6)	275	323
Tesorería (Nota 7)	52 709	63 763
<b>Total activo circulante</b>	<b>52 984</b>	<b>64 086</b>
<b>Total activo</b>	<b>422 291</b>	<b>515 237</b>
<b>PASIVO</b>		
<b>Fondos propios (Nota 8)</b>		
Resultado del ejercicio	-	-
<b>Acreeedores a largo plazo</b>		
Emisión de obligaciones y otros valores negociables		
Bonos de Titulización (Nota 9)	392 181	486 505
Deudas con entidades de crédito a largo plazo (Nota 10)	21 316	21 448
<b>Total acreeedores a largo plazo</b>	<b>413 497</b>	<b>507 953</b>
<b>Acreeedores a corto plazo</b>		
Intereses de obligaciones y otros valores (Nota 11)	7 228	6 782
Otras deudas (Nota 11)	494	62
Deudas por intereses con entidades de crédito (Nota 11)	1 072	440
<b>Total acreeedores a corto plazo</b>	<b>8 794</b>	<b>7 284</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>422 291</b>	<b>515 237</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>  
ESTADOS FINANCIEROS



0J2409716

## TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006 (Expresadas en miles de euros)

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Amortización de gastos de establecimiento (Nota 4)	(192)	(191)
Otros gastos de explotación (Nota 12)	<u>(1 106)</u>	<u>(1 917)</u>
<b>Beneficio (pérdida) de explotación</b>	<u>(1 298)</u>	<u>(2 108)</u>
Ingresos de otros valores negociables y de créditos		
Intereses de Préstamos Hipotecarios (Nota 5)	19 445	18 613
Otros ingresos financieros (Nota 5)	3	-
Otros intereses e ingresos asimilados (Nota 7)	1 741	1 617
Gastos financieros y gastos asimilados		
Intereses de Bonos de Titulización (Nota 9)	(18 812)	(16 998)
Otros gastos financieros	-	(222)
Intereses de préstamos (Nota 10)	(1 079)	(804)
Otros	<u>-</u>	<u>(98)</u>
<b>Resultados financieros positivos</b>	<u>1 298</u>	<u>2 108</u>
<b>Beneficios (pérdidas) de las actividades ordinarias</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Beneficios (pérdidas) antes de impuestos</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto sobre Sociedades (Nota 13)	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Resultado del ejercicio - beneficio/(pérdida)</b>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>



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



0J2409717

## **TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**

(Expresada en miles de euros)

#### **1. Reseña del Fondo**

TDA 21, Fondo de Titulización de Activos (en adelante, el Fondo) se constituyó el 23 de julio de 2004, con sujeción a lo previsto en el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, en la ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización de Activos, y en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores. La verificación y registro del Folleto del Fondo en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.) se realizó el 22 de julio de 2004. Su actividad consiste en la adquisición de activos, en concreto, Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca y en la emisión de Bonos de Titulización. La adquisición de las Participaciones y los Certificados se produjeron en la fecha de constitución del Fondo y la suscripción de los Bonos en la fecha de desembolso que fue el 29 de julio de 2004.

Para la constitución del Fondo, Barclays Bank, S.A. (en adelante, el Cedente) emitió Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca, que, originariamente, fueron concedidos por Banco Zaragozano, S.A. el cual fue absorbido por Barclays Bank, S.A., y que fueron suscritos por el Fondo.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, la Sociedad Gestora). La gestión y administración de los activos corresponde al Cedente, sin asumir ninguna responsabilidad por el impago de dichos Préstamos. La Sociedad Gestora obtiene por dicha gestión una comisión del 0,019% anual sobre la suma de los Saldos Vivos de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca en la anterior fecha de determinación, con un mínimo de 18 miles de euros por año (Nota 12).

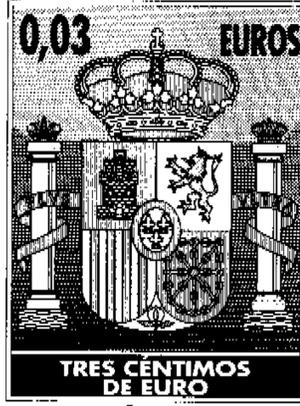
Los gastos de constitución del Fondo, fueron satisfechos por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, con cargo a un Préstamo Subordinado concedido por el Cedente (Notas 4 y 10).

#### **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

Las cuentas anuales han sido obtenidas a partir de los registros contables del Fondo y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo. Todos los importes están expresados en miles de euros.



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



0J2409718

## **TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

En el apartado 2 del capítulo V del Folleto de emisión se establece, en relación con los criterios contables utilizados por el Fondo, que los ingresos y gastos se reconocerán siguiendo el criterio del devengo, en función de la corriente real que tales ingresos y gastos representan, con independencia del momento en que se produzcan el cobro y pago de los mismos. En la preparación de las cuentas anuales, se han seguido los principios contables y criterios de valoración descritos en la Nota 3. No existe ningún principio contable obligatorio que, teniendo un efecto significativo en dichas cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su formulación.

### **3. Principios de contabilidad y criterios de valoración aplicados**

Los principios contables y normas de valoración más significativos utilizados por el Fondo en la elaboración de las cuentas anuales han sido los siguientes:

#### **a) Reconocimiento de ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se registran contablemente en función de su periodo de devengo con independencia de cuando se produce su cobro o pago.

#### **b) Gastos de establecimiento**

Los gastos de constitución, emisión y colocación se amortizan en cinco años desde la fecha de constitución del Fondo.

#### **c) Activos y Bonos de Titulización**

Los Activos (Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria) y los Bonos de Titulización se registran en el balance por su valor nominal y de reembolso, respectivamente.

#### **d) Clasificación de los acreedores entre el corto y largo plazo**

Los acreedores se clasifican en función de su vencimiento desde la fecha de balance, considerando como acreedores a corto plazo aquellos con vencimiento inferior a doce meses desde dicha fecha y como acreedores a largo plazo los de vencimiento superior a doce meses.

Aunque la totalidad de los Bonos de Titulización emitidos y de los préstamos subordinados se integran bajo el epígrafe de "Acreedores a largo plazo" del balance de situación adjunto, existe una parte de dichos Bonos y de los préstamos subordinados que tiene vencimiento inferior a 12 de meses pero que, a priori, no es determinable ni cuantificable.



0J2409719

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

CLASE 8.<sup>a</sup>

## **TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

### **e) Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria fallidos - Provisión para insolvencias**

Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión Hipotecaria fallidos corresponden a las cuotas vencidas con una antigüedad superior a 18 meses y que están pendientes de cobro de los Préstamos Hipotecarios aportados a las Participaciones y a los Certificados para su constitución. La provisión para insolvencias se dota en función de la mejor estimación realizada por la Sociedad Gestora sobre las pérdidas potenciales que pudieran existir en dicha cartera de Participaciones y Certificados. Al 31 de diciembre de 2007, los derechos de crédito clasificados como fallidos ascienden a un importe de 593 miles de euros.

### **f) Contrato de permuta de intereses**

Los diferenciales de intereses correspondientes a las operaciones contratadas por el Fondo para cubrir el riesgo de tipo de interés se periodifican de forma simétrica a los correspondientes intereses del elemento cubierto.

### **g) Impuesto sobre Sociedades**

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado del ejercicio antes de impuestos, considerando las posibles diferencias existentes con los criterios fiscales.

## **4. Gastos de establecimiento**

El importe total de los gastos de establecimiento ascendió a 960 miles de euros y correspondieron, básicamente, a publicidad, tasas y comisiones de aseguramiento ocasionadas con motivo de la constitución del Fondo. El Cedente concedió al Fondo un préstamo subordinado destinado a financiar los gastos de constitución (Nota 10). En el ejercicio 2007 se ha amortizado un importe de 192 miles de euros.

## **5. Inmovilizaciones financieras - Préstamos Hipotecarios**

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, en virtud de la Escritura de Constitución de fecha 23 de julio de 2004 adquirió Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca representados mediante títulos múltiples, por un importe igual a 775.000 miles de euros, refiriéndose cada Participación y cada Certificado a una participación del 100% sobre el Principal no vencido de cada uno de los préstamos hipotecarios y devengando un tipo de interés igual al tipo de interés nominal que devengue en cada momento el correspondiente préstamo hipotecario. Los préstamos hipotecarios están garantizados mediante viviendas.



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



0J2409720

## TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

El movimiento del epígrafe de "Préstamos Hipotecarios" durante el ejercicio 2007 se muestra a continuación:

	<u>Miles de euros</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2006</b>	450 658
Amortizaciones del principal de los Préstamos Hipotecarios:	<u>(81 652)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>	<u>369 006</u>

Con fecha 23 de julio de 2004 Barclays Bank PLC - Sucursal en España y la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, firmaron dos contratos de permuta de intereses, Contrato de Permuta Financiera de Intereses 1 y 2 (en adelante, los SWAP), cuyas fechas de liquidación coinciden con las fechas de pago de los Bonos. Dichos contratos de permuta de intereses fueron contratados por el Fondo para mitigar el riesgo de tipo de interés por la diferencia entre el tipo de interés de la cartera de Préstamos Hipotecarios y el tipo de interés a pagar de los Bonos de Titulización.

Semestralmente en cada fecha de pago, los SWAP se liquidan a favor del Fondo o del Cedente, como diferencia de las siguientes cantidades:

- Cantidades a pagar por la Sociedad Gestora en nombre y representación del Fondo conforme al Contrato de Permuta Financiera de Intereses 1: abonará una cantidad igual al importe a que asciende la suma de las cantidades efectivamente ingresadas en la Cuenta de Tesorería 1 del Fondo en concepto de intereses ordinarios y de demora de las Participaciones Hipotecarias correspondientes al tipo de interés de referencia, con deducción de los intereses correspondientes a los márgenes aplicables a cada Préstamo Hipotecario Participado 1, durante el Periodo de Liquidación.
- Cantidades a pagar por la Sociedad Gestora en nombre y representación del Fondo conforme al Contrato de Permuta Financiera de Intereses 2: abonará una cantidad igual al importe a que asciende la suma de las cantidades efectivamente ingresadas en la Cuenta de Tesorería 2 del Fondo en concepto de intereses ordinarios y de demora 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 Participado 2, durante el Periodo de Liquidación.



**CLASE 8.ª**

ESTADO DE ESPAÑA



0J2409721

## **TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

- Cantidades a pagar por Barclays Bank PLC - Sucursal en España conforme al Contrato de Permuta Financiera de Intereses 1. Barclays Bank PLC - Sucursal en España abonará una cantidad que resulta de la aplicación de las reglas siguientes:

\* Se procederá al cálculo de los "Importes Nocionales Individuales" correspondientes a cada uno de los Préstamos Hipotecarios Participados 1 sobre los que se hayan satisfecho los intereses ordinarios y de demora percibidos por el Fondo durante el periodo de liquidación. Para ello, se dividirán las cantidades a pagar por el Fondo, entre el tipo de interés de referencia aplicado en el correspondiente Préstamo Hipotecario Participado 1. El resultado de ese cociente será el Importe Nocional Individual de cada Préstamo Hipotecario Participado 1.

\* Se procederá a la suma de los Importes Nocionales Individuales. El resultado será el "Importe Nocional del Periodo de Liquidación".

\* Barclays Bank PLC - Sucursal en España abonará una cantidad equivalente a multiplicar el Importe Nocional del Periodo de Liquidación por el tipo de interés Euribor a 6 meses, o la interpolación del Euribor a 6 meses y del Euribor a 7 meses para el primer Periodo de Liquidación, conforme a lo establecido para el cálculo del tipo de interés de referencia para el primer Periodo de Devengo de Intereses, 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.

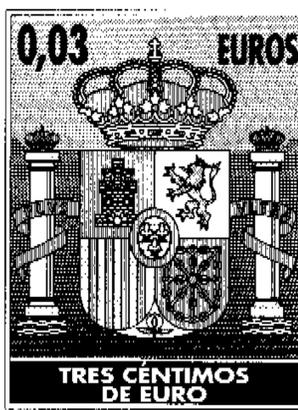
- Cantidades a pagar por Barclays Bank PLC - Sucursal en España conforme al Contrato de Permuta Financiera de Intereses 2. Barclays Bank PLC - Sucursal en España abonará una cantidad que resulta de la aplicación de las reglas siguientes:

\* Se procederá al cálculo de los "Importes Nocionales Individuales" correspondientes a cada uno de los Préstamos Hipotecarios Participados 2 sobre los que se hayan satisfecho los intereses ordinarios y de demora percibidos por el Fondo durante el periodo de liquidación. Para ello, se dividirán las cantidades a pagar por el Fondo, entre el tipo de interés de referencia aplicado en el correspondiente Préstamo Hipotecario Participado 2. El resultado de ese cociente será el Importe Nocional Individual de cada Préstamo Hipotecario Participado 2.

\* Se procederá a la suma de los Importes Nocionales Individuales. El resultado será el "Importe Nocional del Periodo de Liquidación".



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J2409722

## TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

\* Barclays Bank PLC - Sucursal en España abonará una cantidad equivalente a multiplicar el Importe Nocional del Periodo de Liquidación por el tipo de interés Euribor a 6 meses, o la interpolación del Euribor a 6 meses y del Euribor a 7 meses para el primer Periodo de Liquidación, conforme a lo establecido para el cálculo del tipo de interés de referencia para el primer Periodo de Devengo de Intereses, 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.

Los pagos o cobros que deban realizarse en virtud de los Contratos de Permuta Financiera 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 Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y la Cantidad a Pagar por Barclays Bank PLC - Sucursal en España.

El importe de los intereses devengados en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007 se corresponde con los intereses procedentes del Cedente por las Participaciones y Certificaciones Hipotecarias y ha ascendido a un importe total de 19.445 miles de euros.

El importe de los intereses devengados al 31 de diciembre de 2007 y no cobrados asciende a 82 miles de euros y 16 miles de euros (Nota 6), los cuales han sido registrados en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Intereses de Préstamos Hipotecarios" con cargo al epígrafe de "Deudores" del balance de situación.

Los ingresos netos totales por los SWAP han ascendido a 3 miles de euros durante el ejercicio 2007. Desde la última liquidación del SWAP, que fue el 16 de agosto de 2007, un importe de 13 miles de euros (Nota 6) se encuentra pendiente de cobro.

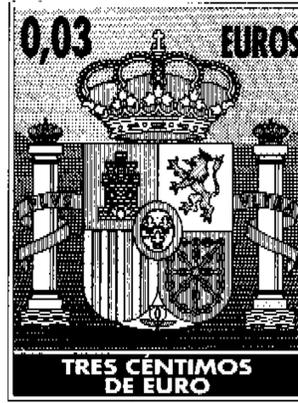
### 6. Deudores

Este epígrafe recoge al 31 de diciembre de 2007 los siguientes conceptos:

	<u>Miles de euros</u>
Intereses devengados no vencidos de las Cuentas de Tesorería (Nota 7)	164
Intereses devengados no vencidos de Préstamos Hipotecarios (Nota 5)	82
Intereses devengados no vencidos por SWAP (Nota 5)	13
Intereses fallidos (Nota 5)	16
	<hr/>
	275
	<hr/>



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J2409723

## TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

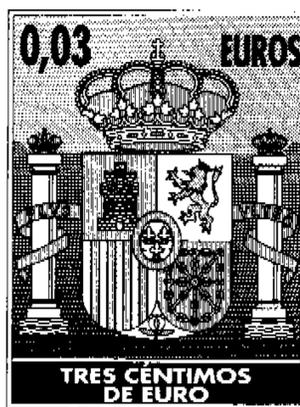
### 7. Tesorería

El desglose del epígrafe de Tesorería a 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Cuenta de Tesorería 1	30 139
Cuenta de Tesorería 2	<u>22 570</u>
	<u>52 709</u>

El Fondo tiene dos cuentas bancarias que son las Cuentas de Tesorería 1 y 2. La Sociedad Gestora ingresa en las Cuentas de Tesorería 1 y 2 las cantidades que recibe por cuenta del Fondo por los siguientes conceptos:

- Principal e intereses de las Participaciones Hipotecarias (en la Cuenta de Tesorería 1) y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca (en la Cuenta de Tesorería 2).
- Cualesquiera cantidades recibidas en pago de principal o intereses ordinarios y de demora de los Préstamos Hipotecarios Participados 1 y 2, respectivamente, tanto por el precio de remate o importe determinado por resolución judicial o procedimiento notarial en la ejecución de las garantías hipotecarias o por enajenación o explotación de los bienes adjudicados en ejecución de las garantías hipotecarias o como consecuencia de las citadas ejecuciones, en administración y posesión interina de las fincas, en proceso de ejecución, así como todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor del Emisor incluyendo no sólo las derivadas de los contratos de seguro de daños cedidos por el Emisor al Fondo, sino también los derivados de cualquier derecho accesorio al préstamo.
- Importe del principal de los Préstamos Hipotecarios Participados 1 y 2 ejecutados, respectivamente, desde la fecha de enajenación del inmueble, adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial o procedimiento notarial.
- Las cantidades a que asciendan los rendimientos obtenidos por los saldos habidos en las propias Cuentas de Tesorería 1 y 2.
- Las cantidades a que asciendan las retenciones a cuenta de los rendimientos de capital mobiliario que, en su caso, de acuerdo con la legislación vigente en cada momento durante la vida del Fondo, corresponda efectuar en cada Fecha de Pago por los intereses de los Bonos Clase 1 y 2, respectivamente, satisfechos por el Fondo, hasta que corresponda efectuar su ingreso a la Administración Tributaria.
- Los importes de los Fondos de Reserva 1 y 2, respectivamente.



0J2409724

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



## **TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

- Cualesquiera otras cantidades correspondientes a los activos del Fondo en cada instante y que tengan su origen en las Participaciones Hipotecarias y en los Certificados de Transmisión de Hipoteca, respectivamente.

El Fondo, representado por la Sociedad Gestora, únicamente podrá disponer del saldo de las Cuentas de Tesorería 1 y 2 para realizar los pagos correspondientes a los conceptos indicados en el Folleto, de acuerdo con el orden de prelación de pagos establecido en la Escritura de constitución y en el Folleto, teniendo el Agente Financiero la obligación de dar cumplimiento a las órdenes que a tal efecto le efectúe la Sociedad Gestora, practicando los apuntes correspondientes. El Fondo no podrá en ningún caso disponer de fondos de las Cuentas de Tesorería 1 y 2 causando un descubierto en las mismas, debiendo el Agente Financiero notificar tal circunstancia a la Sociedad Gestora a la mayor brevedad posible.

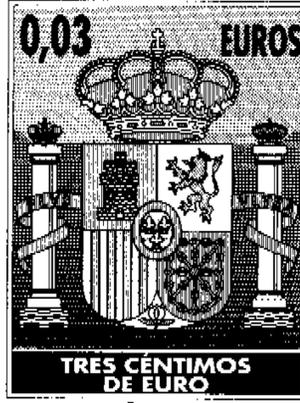
Los saldos de las Cuentas de Tesorería 1 y 2 devengan un tipo de interés igual a la media mensual del tipo Eonia, correspondiente al mes anterior a aquél en que se liquida el referido interés. Los intereses devengados se liquidan mensualmente con fecha valor del último día de cada mes y se calculan sobre una base de un año de 365 días. Los intereses devengados por estas cuentas durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007 ascienden a 1.741 miles de euros, de los que 164 miles de euros (Nota 6) se hallan pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2007. Dichos intereses se encuentran registrados en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Otros intereses e ingresos asimilados" y en el epígrafe del balance de situación de "Deudores".

En estas cuentas se encuentran depositadas las cantidades que integran el importe de los Fondos de Reserva 1 y 2, respectivamente. El Importe Requerido del Fondo de Reserva 1 se determina de acuerdo con las siguientes reglas:

- Durante los tres primeros años desde la fecha de constitución del Fondo, el Importe Requerido del Fondo de Reserva 1 será de 7.875 miles de euros.
- Una vez transcurrido el plazo de tres años referido en el párrafo anterior, el nuevo Importe Requerido del Fondo de Reserva 1 será igual a la menor cantidad de: (i) 7.875 miles de euros o aquella cantidad inferior que determine la Entidad de Calificación y (ii) la mayor de las siguientes cantidades: 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 de determinación se refiera.



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



0J2409725

## **TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

El Importe Requerido del Fondo de Reserva 2 se determina de acuerdo con las siguientes reglas:

- Durante los tres primeros años desde la fecha de constitución del Fondo, el Importe Requerido del Fondo de Reserva 2 será de 13.000 miles de euros.
- Una vez transcurrido el plazo de tres años referido en el párrafo anterior, el nuevo Importe Requerido del Fondo de Reserva 2 será igual a la menor cantidad de: (i) 13.000 miles de euros o aquella cantidad inferior que determine la Entidad de Calificación y (ii) la mayor de las siguientes cantidades: 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 de determinación se refiera.

### **8. Fondos propios**

La normativa vigente establece que los Fondos de Titulización de Activos estarán integrados, en cuanto a su activo, por los activos que agrupen y, en cuanto a su pasivo, por valores emitidos en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo.

### **9. Bonos de Titulización**

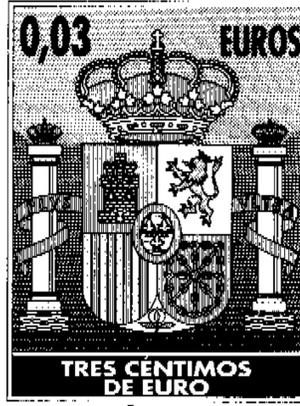
La emisión de Bonos de Titulización realizada el 23 de julio de 2004, por un importe inicial de 775.000 miles de euros (Nota 1) y constituida por 7.750 Bonos, se divide en dos clases:

- Clase 1: con un importe nominal total de 525.000 miles de euros y constituida por dos Series, Bonos Serie A1, constituida por 5.093 Bonos y un importe nominal total de 509.300 miles de euros, y Bonos Serie B1, constituida por 157 Bonos y un importe nominal total de 15.700 miles de euros.
- Clase 2: con un importe nominal total de 250.000 miles de euros y constituida por dos Series, Bonos Serie A2, constituida por 2.025 Bonos y un importe nominal total de 202.500 miles de euros, y Bonos Serie B2, constituida por 475 Bonos y un importe nominal total de 47.500 miles de euros.

Los Bonos Clase 1 comprenden los Bonos Serie A1 y los Bonos Serie B1. Los Bonos Clase 2 comprenden los Bonos Serie A2 y los Bonos Serie B2. Los Bonos Serie A comprenden los Bonos Serie A1 y los Bonos Serie A2. Los Bonos Serie B comprenden los Bonos Serie B1 y los Bonos Serie B2.



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



0J2409726

## **TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

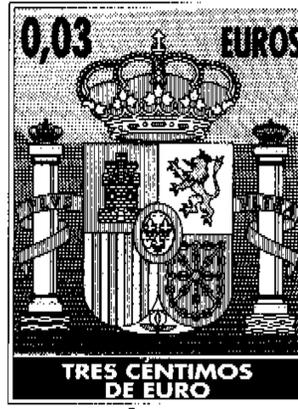
La amortización de los Bonos Serie A1 y Serie A2 se realiza a prorrata entre los mismos, mediante reducción del nominal de cada Bono, hasta completar el mismo, en cada Fecha de Pago. La primera fecha de pago de amortización de los Bonos Serie A1 y Serie A2 correspondió al 16 de febrero de 2005.

La amortización de los Bonos Serie B1 y Serie B2 se realizará a prorrata entre los mismos, mediante reducción del nominal de cada Bono, hasta completar el mismo, coincidiendo con cada Fecha de Pago, en su caso. Podrán ser parcialmente amortizados aun cuando no se hayan amortizado en su totalidad los Bonos Serie A1 y Serie 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 de la Clase 2:

- Hasta la primera Fecha de Pago, incluida, en la que el Saldo de Principal Pendiente de Pago de la Serie B1 y de la Serie 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% y 38%, respectivamente, los Fondos disponibles para amortización serán aplicados en su totalidad para la amortización de los Bonos Serie A1 y Serie A2, respectivamente.
- A partir de la fecha de pago posterior a aquélla en que la relación anterior resultara ser igual o superior a dicho 6% ó 38%, 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 mantengan en el 6% ó 38%, respectivamente, o en un porcentaje superior lo más próximo posible.

No obstante, los Fondos Disponibles para amortización no se aplicarán a la amortización de la Serie B1, destinándose en su totalidad a la amortización de la Serie A1, ni se aplicarán a la amortización de la Serie B2, destinándose en su totalidad a la amortización de la Serie A2, si, en cualquier Fecha de Pago, se produjera cualquiera de las circunstancias siguientes:

- \* Que en la Fecha de Determinación correspondiente a la Fecha de Pago en curso, el importe a que ascienda la suma del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias o de los Certificados de Transmisión de Hipoteca que se encontraran 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 a esa misma fecha, fuera superior al 2%.
- \* Que el importe del Fondo de Reserva 1 ó 2 fuese inferior al Importe Requerido.



0J2409727

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

2007 00000000000000000000

## **TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

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.

- 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 de los Certificados de Transmisión de Hipoteca 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 de la Serie A2, respectivamente, hasta su total amortización.

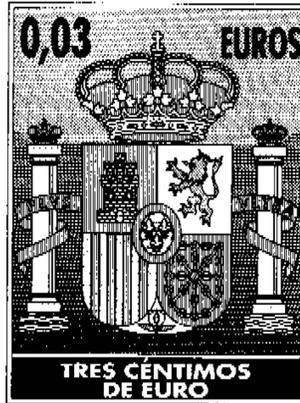
Una vez amortizados en su totalidad los Bonos Serie A1 y Serie A2, respectivamente, los Fondos Disponibles para amortización se aplicarán exclusivamente a la amortización de la Serie B1 y de la Serie B2 hasta su total amortización.

La fecha de vencimiento final y de amortización definitiva de los Bonos de todas las Series es el 16 de agosto de 2038, sin perjuicio de que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, pueda proceder a amortizar anticipadamente la Emisión, en cuyo caso, la Fecha de Pago en la que haya de producirse la misma será la fecha de amortización definitiva de los Bonos.

La Sociedad Gestora, previa comunicación a la C.N.M.V., estará facultada para liquidar anticipadamente el Fondo y amortizar anticipadamente la totalidad de los Bonos, en una fecha de pago, si quedara pendiente de pago menos del 10% del saldo inicial de la suma de las carteras de Participaciones Hipotecarias y de Certificados de Transmisión de Hipoteca, conforme al artículo 5.3 de la Ley 19/1992. Esta facultad estará condicionada a que la amortización anticipada de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, junto con el saldo que exista en ese momento en las Cuentas de Tesorería 1 y 2, permita una total cancelación de todas las obligaciones pendientes con los bonistas y respetando los pagos anteriores a éstos cuyo orden de prelación sea preferente según lo descrito en el Folleto.

La vida media estimada de los Bonos de Titulización quedó fijada en 12,6 años para la Clase 1 y 9,6 años para la Clase 2, en el momento de la emisión, bajo las hipótesis definidas en el apartado II.12.b) del Folleto de Emisión y asumiendo una tasa de amortización anticipada del 10%.

En el ejercicio 2007 ha habido amortización de principal de los Bonos de la Clase 1 - Serie A1, por importe de 59.390 miles de euros, y de la Clase 2 - Serie A2, por importe de 34.934 miles de euros. Durante el ejercicio 2007 no se han producido amortizaciones de ninguno de los Bonos de las Series B1 y B2.



0J2409728

**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
INDETERMINADA**TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

Los intereses devengados en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007 han ascendido a un importe de 18.812 miles de euros, los cuales se encuentran registrados en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Intereses de Bonos de Titulización", y de los que un importe de 7.228 miles de euros (Nota 11) se encuentran pendientes de pago a dicha fecha, contabilizados en el epígrafe del balance de situación de "Acreedores a corto plazo", y que se pagarán en la próxima Fecha de Pago que es el 18 de febrero de 2008.

**10. Deudas con entidades de crédito a largo plazo**

Este epígrafe del balance de situación adjunto recoge los préstamos que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, contrató con fecha 23 de julio de 2004 con Barclays Bank PLC - Sucursal en España y son los siguientes:

	<u>Miles de euros</u>
Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva 1	7 875
Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva 2	13 000
Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales 1	256
Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales 2	185
	<hr/>
	21 316

**a) Préstamos Subordinados para constitución del Fondo de Reserva**

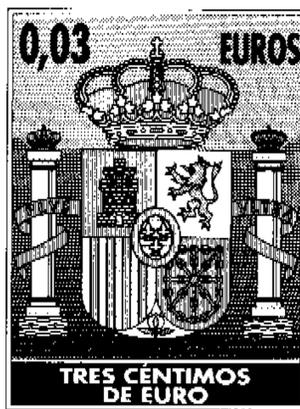
La finalidad de estos préstamos es cubrir el desfase existente, en la primera Fecha de Pago del Fondo, entre el devengo y el cobro de los intereses de las Participaciones y Certificados. En caso de que en una fecha de pago, por insuficiencia de fondos disponibles, no procediera el reembolso del principal de los Préstamos Subordinados para Constitución del Fondo de Reserva en la cuantía correspondiente, los importes que el Fondo hubiera debido pagar a la Entidad Prestamista se acumularán para su pago en la siguiente Fecha de Pago, siempre que ello proceda de acuerdo con el orden de prelación de pagos.

El Préstamo Subordinado para Constitución del Fondo de Reserva 1, por un importe inicial de 7.875 miles de euros, devenga un interés nominal variable fijado semestralmente, que será igual al resultado de sumar el tipo de interés de referencia de los Bonos, Euribor a seis meses calculado conforme a lo dispuesto en el Folleto, y un margen del 0,50%.



CLASE 8.<sup>a</sup>

ESTADO



0J2409729

## TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

El Préstamo Subordinado para Constitución del Fondo de Reserva 2, por un importe inicial de 13.000 miles de euros, devenga un interés nominal variable fijado semestralmente, que será igual al resultado de sumar el tipo de interés de referencia de los Bonos, Euribor a seis meses calculado conforme a lo dispuesto en el Folleto, y un margen del 0,95%.

Los intereses devengados por los Préstamos Subordinados para constitución del Fondo de Reserva durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007 han ascendido a un importe de 1.035 miles de euros, de los que 1.034 miles de euros (Nota 11) están pendientes de pago a 31 de diciembre de 2007. Dichos intereses están registrados en el epígrafe Pérdidas y Ganancias "Intereses de préstamos" y en el epígrafe del balance de situación de "Acreedores a corto plazo".

### b) Préstamos Subordinados para Gastos Iniciales

La finalidad de estos préstamos es financiar los gastos de constitución del Fondo (Nota 4) y los gastos de emisión de los Bonos y financiar parcialmente la suscripción de las Participaciones Hipotecarias y los intereses devengados por el nominal de las Participaciones Hipotecarias entre la fecha de constitución y la fecha de desembolso. Los Préstamos Subordinados para Gastos Iniciales se amortizarán en cada fecha de pago en una cuantía proporcional a los días efectivos transcurridos en cada periodo de devengo de intereses, de modo que quede amortizado en su totalidad en el plazo de cinco años desde la constitución del Fondo. Asimismo, estarán sujetos al orden de prelación de pagos establecido para el Fondo.

El Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales 1, por un importe inicial de 659 miles de euros, devenga un interés nominal variable fijado semestralmente, que será igual al resultado de sumar el tipo de interés de referencia de los Bonos, Euribor a seis meses calculado conforme a lo dispuesto en el Folleto, y un margen del 0,50%.

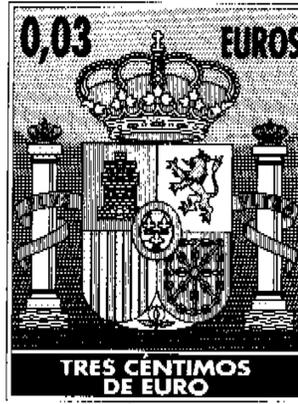
En el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007, el importe amortizado del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales 1 ha ascendido a 132 miles de euros.

El Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales 2, por un importe inicial de 314 miles de euros, devenga un interés nominal variable fijado semestralmente, que será igual al resultado de sumar el tipo de interés de referencia de los Bonos, Euribor a seis meses calculado conforme a lo dispuesto en el Folleto, y un margen del 0,95%.

Los intereses devengados por los Préstamos Subordinados para Gastos Iniciales durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007 han ascendido a un importe de 44 miles de euros, de los que 38 miles de euros (Nota 11) están pendientes de pago a 31 de diciembre de 2007. Dichos intereses están registrados en el epígrafe Pérdidas y Ganancias "Intereses de préstamos" y en el epígrafe del balance de situación de "Acreedores a corto plazo".



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J2409730

## TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### 11. Acreedores a corto plazo

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

	<u>Miles de euros</u>
Intereses de obligaciones y otros valores:	
Intereses de Bonos de Titulización devengados pendientes de pago (Nota 9)	7 228
	<u>7 228</u>
Deudas por intereses con entidades de crédito:	
Préstamos Subordinados para Gastos Iniciales (Nota 10)	38
Préstamos Subordinados para Fondo de Reserva (Nota 10)	1 034
	<u>1 072</u>
Otras deudas:	
Comisión de administración de la Sociedad Gestora (Nota 12)	28
Comisión de Servicios Financieros (Nota 12)	31
Margen variable de intermediación (Nota 12)	430
Otros gastos (Nota 12)	5
	<u>494</u>
	<u>8 794</u>



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J2409731

## TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### 12. Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Otros gastos de explotación" al 31 de diciembre de 2007, es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Comisiones:	
Comisión de administración de la Sociedad Gestora	81
Comisión de Servicios Financieros	51
	<hr/>
	132
Otros gastos de explotación:	
Margen Variable de Intermediación	959
Gastos de auditoría	5
Otros gastos	10
	<hr/>
	974
	<hr/>
	1 106

En el Folleto de emisión del Fondo se establecen las comisiones a pagar a las distintas entidades y agentes participantes en el mismo. Las comisiones establecidas son las siguientes:

- Comisión de administración de la Sociedad Gestora

Se calcula aplicando a una cuarta parte del 0,019% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca anterior a la fecha de determinación, con un mínimo de 18 miles de euros por año. La Comisión de Gestión se devenga mensualmente y se paga en cada fecha de pago establecida.

Durante el ejercicio 2007, se ha devengado por este concepto una comisión por importe de 81 miles de euros, del que un importe de 28 miles de euros (Nota 11) está pendiente de pago al 31 de diciembre de 2007. Dicha comisión está registrada en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Otros gastos de explotación" y en el epígrafe del balance de situación de "Acreedores a corto plazo - Otras deudas".



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



0J2409732

## **TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

- **Comisión de Servicios Financieros**

El Administrador, en contraprestación por los servicios a realizar por la administración de los Préstamos Hipotecarios Participados, tiene derecho a percibir una comisión de administración subordinada igual al 0,01% anual, que se devengará y liquidará semestralmente en cada fecha de pago sobre el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca en la fecha de determinación inmediata anterior. Asimismo, la comisión como Agente Financiero por los servicios prestados en virtud del Contrato de Servicios Financieros asciende al 0,002% sobre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos Clase 1 y de los Bonos Clase 2 en la anterior fecha de pago.

Durante el ejercicio 2007, se ha devengado por estos conceptos una comisión por importe de 51 miles de euros, del que un importe de 31 miles de euros (Nota 11) está pendiente de pago al 31 de diciembre de 2007. Dicha comisión está registrada en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Otros gastos de explotación" y en el epígrafe del balance de situación de "Acreedores a corto plazo - Otras deudas".

- **Margen Variable de Intermediación**

El Cedente tendrá derecho a percibir del Fondo una remuneración variable y subordinada destinada a remunerar a ésta por el proceso de intermediación financiera desarrollado y que ha permitido la transformación financiera definitiva de la actividad del Fondo, la suscripción por éste de las Participaciones y Certificaciones Hipotecarias y la calificación asignada a cada una de las Series de los Bonos.

Dicha remuneración se liquidará semestralmente en cada fecha de pago, por una cantidad igual a la diferencia positiva entre los Recursos Disponibles del Fondo y la aplicación de los conceptos recogidos en el Orden de Prelación de Pagos.

Durante el ejercicio 2007 la diferencia entre los ingresos devengados y los gastos devengados por el Fondo ha sido negativa, generándose, por tanto, un margen de intermediación negativo de 959 miles de euros, el cual se ha registrado en el epígrafe de Pérdidas y Ganancias "Otros gastos de explotación". Al 31 de diciembre de 2007 está pendiente de pago en concepto de comisión variable un importe de 430 miles de euros (Nota 11) recogido en el epígrafe del balance de situación de "Acreedores a corto plazo - Otras deudas". Dicha comisión variable se va abonando semestralmente en el caso en que los flujos positivos recibidos en ese periodo sean mayores a los pagos realizados.



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



0J2409733

## **TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

- Otros gastos

Adicionalmente, existen gastos corrientes, por importe de 15 miles de euros, correspondientes, principalmente, a gastos de auditoría y otros gastos, de los cuales está pendiente de pago a 31 de diciembre de 2007 un importe de 5 miles de euros (Nota 11).

### **13. Régimen fiscal del Fondo**

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 5.10 de la Ley 19/1992, el artículo 7.1(h) del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades y el artículo 59, apartado k) del Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del citado Impuesto y el artículo 20.Uno.18 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido y el artículo 45.I.B)15 del Real Decreto 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, las características propias del régimen fiscal del Fondo son las indicadas a continuación.

La constitución del Fondo está exenta del concepto de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

El Fondo es sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades, cuyo tipo general vigente en la actualidad es el 32,5%.

Los rendimientos obtenidos de los Derechos de Crédito que constituyan ingresos del Fondo no están sujetos a retención ni a ingreso a cuenta según el artículo 57.k del Real Decreto 537/1997, por el que se aprueba el Impuesto sobre Sociedades.

La administración del Fondo por la Sociedad Gestora está exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido.

### **14. Otra información**

Los honorarios facturados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007 ascienden a 5 miles de euros.

Al tratarse de una entidad que por sus peculiaridades no dispone de empleados ni de oficinas, y que por su naturaleza debe estar gestionada por una Sociedad Gestora, los temas relativos a la protección del medio ambiente y la seguridad y salud del trabajador aplican exclusivamente a dicha Sociedad Gestora.



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



0J2409734

## **TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

### **15. Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables**

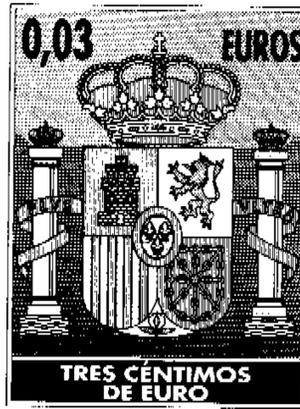
Con fecha 20 de noviembre de 2007, se publicó el Real Decreto 1514/2007 por el que se aprobó el nuevo Plan General de Contabilidad (PGC) que entró en vigor el día 1 de enero de 2008 y es de obligatoria aplicación para los ejercicios iniciados a partir de dicha fecha.

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 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 el nuevo PGC. Adicionalmente, este Real Decreto contiene diversas disposiciones transitorias en las cuales se permiten distintas opciones de aplicación de la nueva normativa contable y de adopción voluntaria de determinadas excepciones a su primera aplicación.

La Sociedad Gestora del Fondo 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. No obstante, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se dispone todavía de suficiente información para concluir sobre los resultados de este análisis.



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



0J2409735

## **TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

### **INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2007**

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 Hipotecaria 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 de 0,17%.
- 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 de 0,47%.

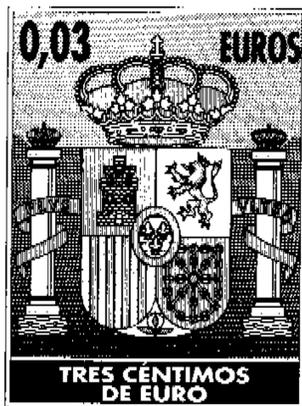
La Clase 2 está constituida por 2 Series de Bonos:

- La Serie A2, integrada por 2.025 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen de 0,18%.
- La Serie B2, integrada por 475 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 0,95%.

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%.



0J2409736

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

## **TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

### **INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2007**

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

- Préstamo Subordinado 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 Subordinado 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 para la Constitución del Fondo Reserva 1: por un importe de 7.875.0000 euros, con destino a dotar inicialmente el Fondo de Reserva 1, y otorgado por la entidad emisora de las Participaciones Hipotecarias.
- Préstamo Subordinado para la Constitución del Fondo Reserva 2: por un importe de 13.000.000 euros, con destino a dotar inicialmente el Fondo de Reserva 2, y otorgado por la entidad emisora 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 Subordinados para la Constitución del Fondo de Reserva 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.



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



0J2409737

## **TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

### **INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2007**

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:

- (i) 5.250.000 euros; o
- (ii) 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:

- (i) 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
- (ii) que exista Déficit de Amortización 1; o
- (iii) 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.
- (iv) Una vez transcurridos los tres años, el Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 2 será la menor de las siguientes cantidades: (i) 13.000.000 euros y (ii) la menor de las siguientes cantidades:
  - (i) 2.500.000 euros; o
  - (ii) 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.



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

CLASE 8.<sup>a</sup> DE BONOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



0J2409738

## **TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

### **INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2007**

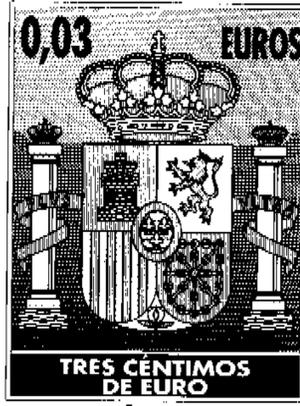
En todo caso, la citada reducción no se llevará a cabo si en la Fecha de Pago en cuestión, concurriera una cualquiera de las siguientes tres circunstancias:

- (i) 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
- (ii) que exista Déficit de Amortización 2; o
- (iii) 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 los días 10, 20 y 30 de cada mes, 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 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 16 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 18/08/2015 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>.



0J2409739

CLASE 8.<sup>a</sup>

## TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

## INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2007

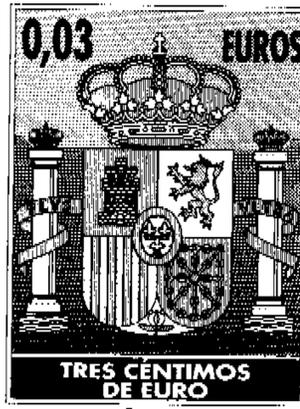
INFORMACION SOBRE EL FONDO  
A 31 DE DICIEMBRE DE 2007

## I. CARTERA DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

1. Saldo vivo de Participaciones Hipotecarias (en euros):	368.414.019,51
Saldo vivo de Participaciones Hipotecarias incluyendo Fallidos	369.007.508,17
2. Vida residual (meses):	146
3. Tasa de amortización anticipada (anualizada):	
Último año (3 meses):	11,20%
Último año (6 meses):	10,73%
Último año (12 meses):	11,69%
4. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	0,59%
5. Porcentaje de impagado entre 7 y 18 meses:	0,02%
6. Porcentaje de fallidos	0,14%
7. Nivel de Impagado <sup>1</sup> :	0,39%
8. Saldo de fallidos <sup>2</sup> :	593.488,66
9. Tipo medio cartera:	
a) Grupo 1	5,08%
b) Grupo 2	5,33%

## II. BONOS

1. Saldo vivo de Bonos por Serie (euros):	
a) Serie A1	267.478.859,56
b) Serie B1	15.700.000,00
c) Serie A2	61.502.530,50
d) Serie B2	47.500.000,00
2. Saldo vivo unitario por Serie (euros):	
a) Serie A1	52.518,92
b) Serie B1	100.000,00
c) Serie A2	30.371,62
d) Serie B2	100.000,00
3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:	
a) Serie A1	52,52%
b) Serie B1	100,00%
c) Serie A2	30,37%
d) Serie B2	100,00%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):	0,00
5. Intereses devengados no pagados:	7.228.098,92



0J2409740

CLASE 8.<sup>a</sup>**TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS****INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2007****III. TIPOS DE INTERES**

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

a) Serie A1	4,735%
b) Serie B1	5,035%
c) Serie A2	4,745%
d) Serie B2	5,515%

**IV. LIQUIDEZ**

Liquidez (Incluye última liquidación intereses diciembre 2007):

a) Saldo de la Cuenta de Tesorería	130.230.215,33
b) Saldo de la Cuenta de Tesorería	222.644.172,93

**V. IMPORTE PENDIENTE DE REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS**

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

a) Préstamo Subordinado Gastos Iniciales 1	256.084,31
b) Préstamo Subordinado Gastos Iniciales 2	184.723,31
c) Préstamo para Fondo de Reserva 1	7.875.000,00
d) Préstamo para Fondo de Reserva 2	13.000.000,00

<sup>1</sup> 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

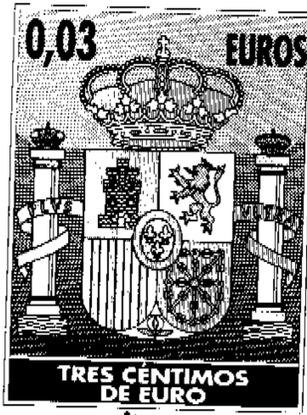
<sup>2</sup> Circular 4/2004 del Banco de España.

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

No existe ningún acontecimiento posterior a 31 de diciembre de 2007.

El Fondo no ha incurrido en gastos de I+D durante el ejercicio 2007.

Dada su actividad, el uso de instrumentos financieros por el Fondo está destinado a la consecución de lo estipulado en el Folleto, ajustando sus objetivos y políticas de gestión de los riesgos de mercado, crédito y liquidez de acuerdo a la Escritura de Constitución del Fondo y la legislación vigente aplicable a tal efecto.



018143328

CLASE 8.<sup>a</sup>

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. Gumersindo Ruiz-Bravo de Mansilla

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 21, 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 27 hojas de papel timbrado encuadradas y numeradas correlativamente del 0J 2409715 al 0J 2409740, ambos inclusive, más el presente folio 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