



Informe de Auditoría

CÉDULAS TDA 12,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio comprendido entre el
25 de junio de 2008 (fecha de constitución del Fondo) y
el 31 de diciembre de 2008

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización,
Sociedad Gestora de CÉDULAS TDA 12, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

1. Hemos auditado las cuentas anuales de CÉDULAS TDA 12, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio comprendido entre el 25 de junio de 2008 (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2008, 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.
2. CÉDULAS TDA 12, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS fue constituido el 25 de junio de 2008. En consecuencia, las cuentas anuales adjuntas no presentan cifras comparativas.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de CÉDULAS TDA 12, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio comprendido entre el 25 de junio de 2008 (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2008 y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación.
4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2008 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo consideran oportunas sobre la situación de CÉDULAS TDA 12, 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 2008. 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.

27 de abril de 2009

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro del Colegio de Auditores de Cuentas de España
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2008 N° 01/09/19188

COPIA GRATUITA

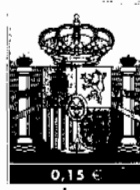
Este informe está sujeto a la tasa aplicable establecida en la Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° S0530)


Francisco J. Fuentes García

9F9808060

10/2008



0J7555326

CLASE 8ª

**CÉDULAS TDA 12,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**



9F9808059

10/2008



0J7555327

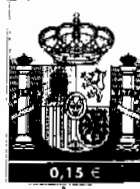
**CÉDULAS TDA 12,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

Ejercicio 2008

ÍNDICE

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

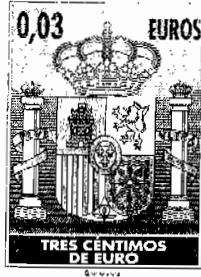




9F9808058

10/2008

10/2008



0J7555328

CLASE B.º

1. CUENTAS ANUALES

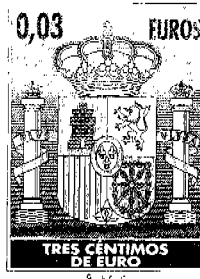


9F9808057

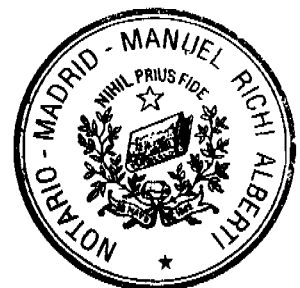
10/2008



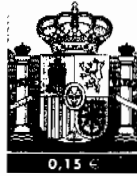
0J7555329



1.1. BALANCE DE SITUACIÓN



9F9808056



10/2008



0J7555330

CLASE 8.ª

CÉDULAS TDA 12, Fondo de Titulización de Activos

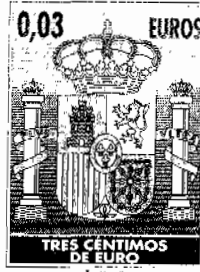
Balance de Situación al 31 de diciembre de 2008

	<u>Miles de euros</u> <u>2008</u>
<u>ACTIVO</u>	
INMOVILIZADO	
Inmovilizaciones financieras	
Cédulas Hipotecarias	<u>2.150.000</u>
Subtotal inmovilizado	<u>2.150.000</u>
ACTIVO CIRCULANTE	
Tesorería	4.588
Cuentas de periodificación	<u>375</u>
Subtotal activo circulante	<u>4.963</u>
TOTAL ACTIVO	<u><u>2.154.963</u></u>
<u>PASIVO</u>	
ACREEDORES A LARGO PLAZO	
Bonos de Titulización	<u>2.150.000</u>
ACREEDORES A CORTO PLAZO	
Cuentas de periodificación y acreedores por prestación de servicios	<u>4.963</u>
TOTAL PASIVO	<u><u>2.154.963</u></u>



9F9808055

10/2008



0J7555331

CLASE 8.ª

1.2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS



9F9808054

10/2008



CLASE B



0J7555332

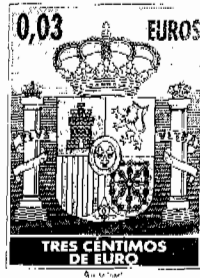
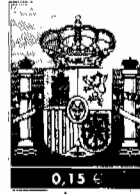
CÉDULAS TDA 12, Fondo de Titulización de Activos
 Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio comprendido entre el 25 de junio de 2008 (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2008.

	<u>Miles de euros</u> 2008	<u>HABER</u>	<u>Miles de euros</u> 2008
<u>DEBE</u>			
GASTOS FINANCIEROS		INGRESOS FINANCIEROS	
Gastos financieros y gastos asimilados		Ingresos financieros	
Intereses de Bonos	58.715	Ingresos de Cédulas Hipotecarias	58.715
		Ingresos de cuentas de reinversión	43
		Otros ingresos financieros	1.905
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	58.715	RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	60.663
OTROS GASTOS	1.948		
Otros gastos de explotación			
Amortización de gastos de constitución	1.905		
Margen de Intermediación Financiera	43		
	1.948		
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	-	PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	1.948
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	-	PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	-
Impuesto sobre Sociedades	-		
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	-	RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)	-



9F9808053

10/2008



0J7555333

CLASE A^a

1.3. MEMORIA



9F9808052

10/2008



CLASE 0ª



0J7555334

CÉDULAS TDA 12, Fondo de Titulización de Activos

Memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 25 de junio de 2008 (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2008

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

CÉDULAS TDA 12, Fondo de Titulización de Activos (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 25 de junio de 2008, agrupando un total de cuarenta y cuatro Cédulas Hipotecarias por un importe nominal total de 2.200.000.000 euros (Nota 6).

Con fecha 24 de junio de 2008 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 2.200.000.000 euros (Nota 10).

El activo de CÉDULAS TDA 12 está integrado por Derechos de Crédito derivados de Cédulas Hipotecarias emitidas por Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante (en adelante, Bancaja), Caja de ahorros de Salamanca y Soria (en adelante, Caja Duero), Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla (en adelante, Cajasol), Banco de Valencia, S.A, Caja España de inversiones Caja de Ahorros y Monte de Piedad (en adelante, Caja España), Caja Insular de Ahorros de Canarias (en adelante, Caja de Canarias), Banco Pastor, S.A. y Caja de Ahorro provincial de Guadalajara, (en adelante, Caja Guadalajara).

El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por las Cédulas Hipotecarias que agrupe y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización emitidos en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del fondo sea nulo.

El único objeto del Fondo es la transformación de las Cédulas Hipotecarias que adquiera de entidades de crédito, en valores de renta fija homogéneos, estandarizados y consecuentemente, susceptibles de negociación en mercados organizados de valores.





9F9808051

10/2008



0J7555335

CLASE Bª

b) Duración del Fondo

El Fondo se extinguiría, en todo caso, en los siguientes supuestos, informándose a la Comisión Nacional del Mercado de Valores en caso de producirse alguno de ellos:

- (i) Cuando se amorticen íntegramente las Cédulas Hipotecarias, incluido el caso de modificación de la normativa fiscal de manera que afecte significativamente al equilibrio financiero del Fondo y siempre que se cumplan los requisitos establecidos.
- (ii) Cuando se amorticen íntegramente los Bonos emitidos.
- (iii) Cuando, a juicio de la Sociedad Gestora, concurren circunstancias excepcionales que hagan imposible, o de extrema dificultad, el mantenimiento del equilibrio financiero del Fondo, se incluyen en este supuesto la existencia de una modificación en la normativa vigente o el establecimiento de obligaciones de retención que pudieran afectar a dicho equilibrio. En este caso, la Sociedad Gestora, tras informar a la C.N.M.V. y a las Agencias de Calificación, procederá a la liquidación ordenada del Fondo.
- (iv) En el supuesto previsto en el Artículo 19 del Real Decreto 926/1998, que establece la obligación de liquidar anticipadamente el Fondo en el caso de que hubieran transcurrido cuatro meses desde que tuviera lugar un evento determinante de la sustitución forzosa de la Sociedad, por ser ésta declarada en suspensión de pagos o quiebra, son que se hubiese encontrado una nueva Sociedad Gestora dispuesta a encargarse de la gestión del Fondo.
- (v) Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los Bonos emitidos por el Fondo o se prevea que se va a producir. En este caso, la Sociedad Gestora, tras informar a la C.N.M.V., procederá a la liquidación ordenada del Fondo.

En todo caso, en la fecha en que se cumpla el quinto (5º) aniversario de la fecha de desembolso de los Bonos (26 de junio de 2008) o, si dicha fecha no fuera día hábil, el primer día hábil inmediatamente posterior.



9F9808050

10/2008



D. 15 €



CLASE 8.ª



0J7555336

c) Recursos Disponibles del Fondo

Los Recursos Disponibles del Fondo en cada Fecha de Pago para la distribución de los importes correspondientes a los titulares de los Bonos y para el pago de las comisiones correspondientes tienen su origen en:

- (i) El remanente del importe para gastos.
- (ii) Los rendimientos de las Cuentas del Fondo.
- (iii) La línea de liquidez para dotación del Fondo de liquidez.
- (iv) Las disposiciones de la Línea de Liquidez ICO.
- (v) Los ingresos obtenidos de las Cédulas Hipotecarias, en concepto de intereses ordinarios o de demora.
- (vi) El producto de la amortización de las Cédulas Hipotecarias.
- (vii) Otros ingresos procedentes de los Emisores o de terceros por conceptos distintos y no asimilables a principal e intereses de las Cédulas Hipotecarias.
- (viii) El producto de la liquidación, en su caso, y cuando corresponda, de los activos del Fondo que tengan como origen las Cédulas Hipotecarias.

d) Orden de Prelación de Pagos

Con carácter general, los Recursos Disponibles del Fondo, serán aplicados, en cada Fecha de Pago, a los siguientes conceptos, estableciéndose como Orden de Prelación de Pagos el que se enumera a continuación:

1. Gastos de constitución y de emisión, gastos periódicos, gastos extraordinarios derivados de las Cédulas Hipotecarias y Bonos e impuestos.
2. Pago de Intereses devengados de los Bonos.
3. Pago de los intereses devengados de la Línea de Liquidez.
4. Devolución de los importes dispuestos de la Línea de Liquidez.



9F9808049

10/2008



0J7555337

5. Únicamente, en la Fecha de Pago coincidente con la Fecha de Vencimiento Final, en su caso, inmovilización en la Cuenta de Tesorería de los Gastos Extraordinarios, en el supuesto de que en la Fecha de Vencimiento Final exista alguna Cédula Hipotecaria impagada.
6. Pago de principal de los Bonos.
7. Pago a los Emisores de la Remuneración Variable por la Intermediación Financiera en la Fecha de Vencimiento Final, o en la Fecha de Liquidación del Fondo, si es anterior, o de la Remuneración Distribuible, en la Fecha de Pago en la que se produzca una Amortización Anticipada Voluntaria.

Otras Reglas

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

1. Los Recursos Disponibles del Fondo, se aplicarán a los distintos conceptos mencionados en el apartado anterior, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago.
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.
4. La prelación entre los pagos a realizar en concepto de la Remuneración Variable por la Intermediación Financiera tendrá carácter individual para cada Emisor, 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 está encomendada de forma exclusiva a Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, quienes a su vez tienen en este cometido su objeto social exclusivo.





10/2008



9F9808048



CLASE 6ª



0J7555338

Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización es la gestora del Fondo, actividad por la que percibió la cantidad de 185.000 euros, que fueron satisfechos en la fecha de desembolso (26 de junio de 2008), una sola vez durante la vida de la operación.

f) Normativa legal

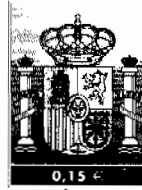
CÉDULAS TDA 12, Fondo de Titulización de Activos, se constituye al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo. El Fondo está regulado conforme a:

- (i) La Escritura de Constitución del Fondo.
- (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.
- (iv) Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en lo referente a su supervisión, inspección y sanción.
- (v) La Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero.
- (vi) La Circular 2/2009 de 25 de marzo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización.
- (vii) 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.





9F9808047

10/2008



0J7555339

CLASE 8.ª

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables del Fondo presentándose de acuerdo con principios contables y normas de valoración contenidas en la Circular 2/2009 de 25 de marzo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo.

Las cuentas anuales del ejercicio son formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora y se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la misma, estimándose que serán aprobadas sin cambios significativos.

La Circular 2/2009 entra en vigor el 31 de marzo de 2009 y establece como fecha de transición (fecha de primera aplicación) a las nuevas normas el 1 de enero de 2008.

Conforme a la Norma Transitoria Segunda de la citada Circular 2/2009 los criterios contables relativos a:

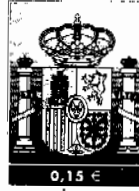
- criterios de registro y valoración de activos financieros,
- deterioro del valor de los activos financieros,
- criterios de registro y valoración de pasivos financieros, (salvo lo relativo a la repercusión de pérdidas a los pasivos financieros),
- garantías financieras, y
- coberturas contables;

entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2009, registrándose los ajustes que resulten de la primera aplicación de estas normas en el ejercicio 2009 (ver Nota 17).



9F9808046

10/2008



0J7555340

CLASE 8.^a

Asimismo de acuerdo con esta disposición, las normas que regulan el contenido de las cuentas anuales y el informe de gestión se aplicarán por primera vez a las cuentas anuales del ejercicio 2009.

b) Utilización de juicios y estimaciones en la elaboración de los estados financieros

En la preparación de las cuentas anuales del Fondo, los Administradores han tenido que realizar juicios, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos existentes en la fecha de emisión de las presentes cuentas anuales.

Las estimaciones y asunciones realizadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias y cuyos resultados constituyen la base para establecer los juicios sobre el valor contable de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y las asunciones son revisadas de forma continuada. Sin embargo, la incertidumbre inherente a las estimaciones y asunciones podría conducir a resultados que podrían requerir ajuste de valores de los activos y pasivos afectados. Si como consecuencia, de estas revisiones o de hechos futuros se produjese un cambio en dichas estimaciones, su efecto se registraría en la cuenta de pérdidas y ganancias de ese período y de periodos sucesivos.

Las estimaciones más significativas utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales se refieren a:

- Las pérdidas por deterioro de activos financieros; y
- Cancelación anticipada

Para estas estimaciones se sigue y aplica lo establecido en la escritura de constitución del Fondo.





9F9808045

10/2008

R32407100004



0J7555341

CLASE Bª

c) Comparación de la información

Por ser este el primer ejercicio de actividad del Fondo, no se incluye en el balance de situación, la cuenta de Pérdidas y Ganancias y el cuadro de financiación saldos del ejercicio anterior.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADAS

Las cuentas anuales han sido formuladas siguiendo los principios y normas de valoración contenidas en la Circular 2/2009 de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en vigor, teniendo en cuenta lo establecido en la Normas Transitorias de la citada Circular.

a) Empresa en funcionamiento

El Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.G.F.T., S.A. ha considerado que la gestión del Fondo continuará en un futuro previsible, por lo que la aplicación de los principios y criterios contables no tiene como propósito el determinar el valor del patrimonio neto a efectos de su transmisión global o parcial, ni el importe resultante en caso de su liquidación total.

b) 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.

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

Conforme a la Norma Transitoria Segunda de la Circular 2/2009, la Sociedad Gestora ha optado por cancelar de forma acelerada la totalidad de los gastos de constitución (Nota 5).



9F9808044

10/2008



0J7555342

d) Inmovilizado financiero

Cartera de Cédulas Hipotecarias

Corresponde a la cartera de Cédulas Hipotecarias. Se registran por el valor nominal de las cédulas adquiridas a las entidades de crédito.

e) Cuentas de periodificación de activo

Se corresponden con la periodificación de la Tesorería y de las Cédulas Hipotecarias.

f) Ingresos a distribuir en varios ejercicios

En este epígrafe se recoge el descuento obtenido por el Fondo en el importe abonado por las Cédulas Hipotecarias, al ser asumidos los gastos de constitución del Fondo por los Cedentes. Este descuento se ha imputado a la cuenta de resultados del Fondo, al igual que los gastos de constitución (Nota 3.c).

g) Acreedores a largo plazo

Bonos de Titulización

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

h) Acreedores a corto plazo

Cuentas de periodificación

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





9F9808043

10/2008



0J7555343

CLASE B.º

i) 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 Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, 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.
- Caja Madrid podrá subcontratar con terceros de reconocida solvencia, el mantenimiento y administración de las cuentas que se abran a nombre del fondo, siempre que se obtenga la previa autorización de la Sociedad Gestora y el subcontratista renuncie a ejercer cualquier clase de acción en demanda de responsabilidad contra el Fondo, no se perjudique, en modo alguno, la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación y se comunique a la CNMV. Caja Madrid será responsable solidario frente al Fondo y a la Sociedad Gestora de todas las acciones de subcontratista.
- El contrato tiene vencimiento en la fecha en que se proceda a la liquidación del Fondo.
- El Agente de Pagos recibirá una comisión inicial igual a 20.000 euros, pagadera en la fecha de desembolso (26 de junio de 2008), como contraprestación de todos los servicios previstos en este contrato.



9F9808042

10/2008



0000010000



0J7555344

CLASE B^a

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

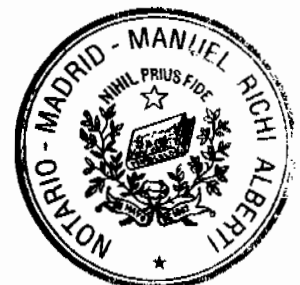
El movimiento habido desde la constitución del Fondo hasta el 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Adiciones	1.905
Amortizaciones	<u>(1.905)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2008	<u>-</u>

6. CÉDULAS HIPOTECARIAS

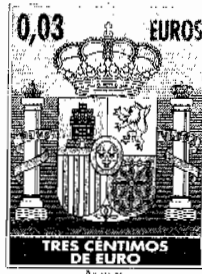
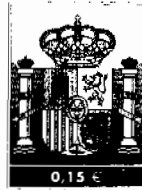
La cartera de activos estaba compuesta inicialmente por cuarenta y cuatro Cédulas Hipotecarias nominativas, emitidas singularmente por cada uno de los siguientes Emisores:

<u>CÉDULAS HIPOTECARIAS</u>	<u>NÚMERO DE CEDULAS HIPOTECARIAS SINGULARES (miles de euros)</u>	<u>VALOR NOMINAL DE LA EMISIÓN (miles de euros)</u>
Bancaja	10 de 50.000	500.000
Banco de Valencia	10 de 50.000	500.000
Banco Pastor	4 de 50.000	200.000
Caja Duero	4 de 50.000	200.000
Caja España	4 de 50.000	200.000
Caja Guadalajara	2 de 50.000	100.000
Cajasol	6 de 50.000	300.000
Caja de Canarias	4 de 50.000	200.000
	<u>44</u>	<u>2.200.000</u>



9F9808041

10/2008



OJ7555345

CLASE 8.^a

El movimiento habido desde la fecha de constitución del Fondo hasta el 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo inicial	2.200.000
Amortización Anticipada	<u>(50.000)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2008	<u>2.150.000</u>

Durante el ejercicio 2008 Caja Guadalajara procedió a la amortización anticipada parcial de Cédulas Hipotecarias emitidas y cedidas al Fondo por importe de 50.000 miles de euros.

Las Cédulas fueron emitidas, el 25 de junio de 2008 de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y el Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, que la desarrolla.

Las Cédulas Hipotecarias tienen un tipo de interés variable consistente en la suma de el Tipo de Interés del Preferencia (Euribor a un mes) y un margen de 12 puntos básicos, pagadero mensualmente. Su vencimiento es en 4 años a contar desde la fecha de emisión.

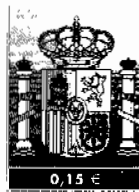
Tanto el cobro del principal como los intereses de las Cédulas Hipotecarias están, de acuerdo con el artículo 12 de la Ley 2/1981 especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre todas las que en cualquier momento consten inscritas a favor de los Emisores, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal de los mismos. Por su parte, cada uno de los Emisores garantizó en la emisión:

- (i) Que es una entidad de crédito debidamente constituida de acuerdo con la legislación vigente, se halla inscrita en el Registro Mercantil y se halla facultada para participar en el Mercado Hipotecario.
- (ii) Que ni a la fecha de hoy, ni en ningún momento desde su constitución, se ha encontrado en situación de insolvencia o concursal.
- (iii) Que cumple con los requisitos establecidos en la Ley 13/1992, de 1 de junio, sobre recursos propios y supervisión en base consolidada de las entidades financieras, la Circular 5/1993, de 26 de marzo, sobre determinación y control de los recursos propios mínimos de las entidades de crédito y demás normativa aplicable.



9F9808040

10/2008

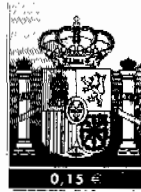


0J7555346

CLASE 8.ª

- (iv) Que sus órganos sociales han adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la emisión de la Cédula Hipotecaria de conformidad con sus respectivos estatutos y en la legislación vigente al efecto.
- (v) Que los préstamos hipotecarios que dan cobertura a la Cédula Hipotecaria, cumplen con los requisitos y condiciones establecidas en la Ley 2/1981 de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y el Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo y demás normativa aplicable.
- (vi) Que la Cédula Hipotecaria ha sido válidamente emitida por cada uno de ellos de acuerdo con la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y el Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo y demás normativa aplicable y cumple todos los requisitos en ellas establecidos.
- (vii) Que la Cédula Hipotecaria emitida por cada uno de ellos constituye una obligación válida y vinculante de pago para cada uno de ellos, exigible y ejecutable en su propios términos (salvo por lo que pueda verse afectada por un procedimiento concursal).
- (viii) Que ninguna persona tiene derechos preferentes sobre el legítimo titular de los derechos de crédito incorporados a la Cédula Hipotecaria emitida por cada uno de ellos, al cobro de las cantidades derivadas de la misma.
- (ix) Que no tiene conocimiento de que exista circunstancias alguna que impida la ejecución de la Cédula Hipotecaria de conformidad con la legislación aplicable.
- (x) Que la Cédula Hipotecaria emitida por cada uno de ellos está representada por un único título nominativo.
- (xi) Que la fecha de amortización de la Cédula Hipotecaria emitida por cada uno de ellos es el 26 de junio de 2013.
- (xii) Que la Cédula Hipotecaria emitida por cada uno de ellos es libremente transmisible de conformidad con la legislación aplicable.
- (xiii) Que los pagos, tanto por principal como por rendimientos, que sean debidos por los Emisores en virtud de la Cédula Hipotecaria no están sujetos a retención o deducción alguna de naturaleza fiscal.





9F9808039

10/2008



0J7555347

- (xiv) Que no tiene conocimiento de la existencia de litigios de ningún tipo o de ninguna otra circunstancia en relación con la Cédula Hipotecaria por ellos emitida que puedan perjudicar su validez o exigibilidad ni existe, a su leal saber o entender, excepción alguna que cada Emisor pueda oponer al pago de la Cédula Hipotecaria respectivamente emitida por cada uno de ellos.
- (xv) Que los datos relativos a la Cédula Hipotecaria emitida por cada uno de ellos que se incluyen en la Escritura de constitución y en el Folleto de emisión reflejan exactamente su situación actual, son correctos y completos.
- (xvi) Que la Cédula Hipotecaria no resulta sujeta a carga o gravamen de ningún tipo sin que exista impedimento alguno para que se pueda ceder.
- (xvii) Que cumple la legislación vigente sobre protección de datos.

Las Cédulas Hipotecarias serán transmisibles sin necesidad de intervención de Fedatario Público, de conformidad con la legislación vigente.

Al 31 de diciembre de 2008 hay intereses devengados no vencidos de las Cédulas Hipotecarias por importe de 375 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 a 31 de diciembre de 2008 se corresponde con el efectivo depositado en Caja Madrid como materialización de una Cuenta de Tesorería, que será movilizada sólo en cada Fecha de Pago. Devenga un tipo de interés referenciado al Euribor y se liquida el penúltimo domingo anterior a la finalización de cada trimestre natural durante toda la vigencia del Fondo.





9F9808038

10/2008



0J7555348

CLASE 8.ª

El movimiento de este epígrafe desde la fecha de constitución del Fondo hasta el 31 de diciembre de 2008 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Altas	284.776
Bajas	<u>(280.188)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2008	<u>4.588</u>

8. CUENTAS DE PERIODIFICACIÓN (ACTIVO)

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

	<u>Miles euros</u>
Cuentas de periodificación de:	
Cédulas Hipotecarias (Nota 6)	<u>375</u>
	<u>375</u>

Corresponde a los intereses devengados no vencidos al cierre del ejercicio de las Cédulas Hipotecarias.

9. INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

El movimiento de este epígrafe desde la constitución del Fondo hasta el 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	<u>Miles euros</u>
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.905
Imputación a resultados	<u>(1.905)</u>
Saldo a 31 de diciembre de 2008	<u>-</u>





9F9808037

10/2008



0J7555349

CLASE 8.ª

Los ingresos devengados durante el ejercicio correspondientes al descuento obtenido en la adquisición de las Cédulas se registran en el epígrafe de "Otros ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

10. BONOS DE TITULIZACIÓN

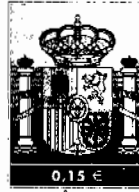
La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de una serie de Bonos de Titulización, con las siguientes características:

Importe nominal	2.200.000.000 euros.
Número de Bonos	44.000 bonos.
Importe nominal unitario	50.000 euros.
Interés variable	Euribor a un mes más un diferencial de 12 puntos básicos
Forma de pago	Trimestral.
Fechas de pago de intereses	Los días 26 de junio, septiembre, diciembre, marzo.
Fecha de inicio del devengo de intereses	26 de junio de 2008.
Fecha del primer pago de intereses	26 de junio de 2008.

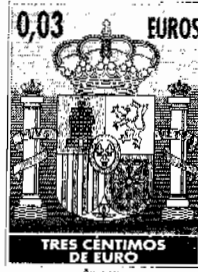


9F9808036

10/2008



0J7555350

CLASE B^a

Amortización

El valor de amortización será de cincuenta mil (50.000) euros por Bono, pagadero de una sola vez en la Fecha de Vencimiento Final (duodécimo aniversario de la fecha de desembolso). Todos los Bonos serán amortizados totalmente en igual cuantía en esa fecha.

Excepcionalmente, y en caso de haberse producido una Amortización Anticipada parcial de la emisión (que se llevaría a cabo por medio de una reducción del importe nominal de los Bonos a prorrata, abonándose el importe correspondiente a dicha reducción a los bonistas), el precio de reembolso de los Bonos en la Fecha de Vencimiento Final será igual al valor nominal de los mismos una vez producida la reducción de valor nominal llevada a cabo como consecuencia de la Amortización Anticipada parcial de la emisión.

En todo caso, la amortización de los Bonos no podrá producirse con posterioridad al 26 de junio de 2013 (Fecha de Vencimiento Legal).

Vencimiento

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

El movimiento habido desde la fecha de constitución del Fondo hasta el 31 de diciembre de 2008 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo inicial	2.200.000
Amortización anticipada	<u>(50.000)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2008	<u>2.150.000</u>

Durante el ejercicio 2008 se ha producido una amortización anticipada parcial de la emisión de los bonos llevándose a cabo por medio de una reducción del importe nominal de los Bonos a prorrata, abonándose el importe correspondiente a dicha reducción a los bonistas (Nota 6).



9F9808035

10/2008



10/2008



0J7555351

CLASE 8.ª

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 2008 hay intereses devengados no vencidos de Bonos de Titulización por importe de 375 miles de euros que, al estar pendientes de pago, se han registrado en el capítulo de "Acreedores a corto plazo" (Nota 11).

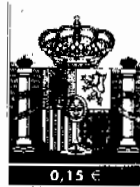
11. ACREEDORES A CORTO PLAZO

La composición de este capítulo del balance de situación al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Cuentas de periodificación	
Intereses	
Bonos de Titulización (Nota 10)	375
Acreeedores por Margen de Intermediación Financiera	81
Hacienda Pública acreedora por conceptos fiscales	<u>4.507</u>
	<u>4.963</u>

En la cuenta de "Margen de Intermediación Financiera" se recoge el importe pendiente de pago de la remuneración de los Cedentes que se registra como gasto del ejercicio en el epígrafe de "Margen de Intermediación Financiera" en la cuenta de pérdidas y ganancias.





9F9808034

10/2008



0J7555352

12. SITUACIÓN FISCAL

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

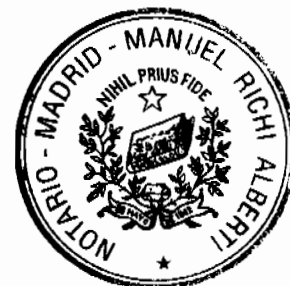
El Fondo desde su constitución no ha recibido inspección alguna por parte de las autoridades fiscales para ninguno de los impuestos que le son de aplicación. En opinión del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo, no se estima que se devenguen pasivos significativos para el mismo,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

13. REMUNERACIÓN DE AUDITORES

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 25 de junio de 2008 y el 31 de diciembre de 2008 han ascendido a 4 miles de euros, que son abonados por la Sociedad Gestora no habiendo prestado el auditor servicios distintos a la auditoría de cuentas.

14. ACTUACIONES EMPRESARIALES CON INCIDENCIAS EN EL MEDIO AMBIENTE

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



9F9808033

10/2008



0J7555353

CLASE 8ª

15. CUADRO DE FINANCIACIÓN

El cuadro de financiación correspondiente al ejercicio comprendido entre el 25 de junio y el 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
<u>APLICACIONES</u>	
Cédulas Hipotecarias	<u>2.150.000</u>
TOTAL APLICACIONES	<u>2.150.000</u>
<u>ORÍGENES</u>	
Recursos generados en las operaciones	-
Bonos de Titulización	<u>2.150.000</u>
TOTAL ORÍGENES	<u>2.150.000</u>
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	<u>-</u>
<u>VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE</u>	
Tesorería	4.588
Cuentas de periodificación	375
Acreeedores a corto plazo	<u>(4.963)</u>
	<u>-</u>
<u>CONCILIACIÓN DEL RESULTADO CONTABLE</u>	
Resultado contable	-
Amortización de gastos de constitución	1.905
Imputación a resultados de ingresos a distribuir en varios ejercicios	<u>(1.905)</u>
Recursos generados en las operaciones	<u>-</u>



9F9808032

10/2008



0J7555354

16. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales no ha ocurrido ningún hecho que afecte o modifique significativamente la información contenida en las cuentas anuales, salvo lo indicado respecto de la publicación de la Circular 2/2009, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

17. ASPECTOS DERIVADOS DE LA TRANSICIÓN A LAS NUEVAS NORMAS CONTABLES

Como se ha indicado en la Nota 2, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 se presenta de conformidad con las disposiciones de la Circular 2/2009, de 25 marzo de la Comisión del Mercado de Valores, habiéndose tomado como fecha de transición el 1 de enero de 2008.

A continuación se incluye, de acuerdo con la información requerida en la Norma Transitoria Tercera de la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la siguiente información:

- Explicación de las principales diferencias entre los criterios contables aplicados hasta el 31 de diciembre de 2007 y los utilizados a partir de dicha fecha e impactos significativos.

Las principales diferencias entre los criterios contables aplicados hasta 31 de diciembre de 2007 y los utilizados a partir de dicha fecha, derivadas de la aplicación de la Circular 2/2009 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, se detallan seguidamente:

- Nuevo estado contable en las cuentas anuales

La nueva normativa contable ha modificado el formato de presentación del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias, y ha introducido nuevos estados contables en las cuentas anuales: el estado de flujos de efectivo y el estado de ingresos y gastos reconocidos. Las normas que regulan el contenido de las cuentas anuales se aplicarán por primera vez respecto a las cuentas anuales del ejercicio 2009.



9F9808031



10/2008

REGISTRADO



0J7555355

CLASE 8ª

• Cambios en normas de registro y valoración

Las normas de registro y valoración aplicadas por la Sociedad Gestora del Fondo en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 se explican con mayor detalle en la Nota 3 de la presente memoria y son conformes a la nueva normativa contable surgida tras la aprobación la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con las excepciones previstas en la Norma Transitoria Segunda de la citada Circular. Las principales diferencias entre estas normas de registro y valoración y las aplicadas con la anterior normativa contable son las siguientes:

- 1) Gastos de constitución: Conforme a la anterior normativa contable estos gastos se capitalizaban y se registraban a su precio de adquisición en el activo del balance de situación dentro del inmovilizado en el epígrafe gastos de constitución y se amortizaban linealmente en el Fondo en un periodo de 5 años. Conforme a la actual normativa dichos gastos se registran como costes de transacción aumentando o minorando el conjunto de activos o pasivos financieros e imputándose en función de la tasa de interés efectivo a lo largo de la vida del Fondo. En el caso de que a la fecha de entrada en vigor de la Circular 2/2009 no se hubieran amortizado completamente dichos gastos según la normativa anterior, los importes pendientes de amortización podrán ser reconocidos en la cuenta de "Gastos de constitución en transición" del epígrafe de "Ingresos y gastos reconocidos directamente en el balance", procediendo a su amortización en el periodo residual según la normativa anterior, salvo que se decida su cancelación de forma acelerada, con cargo a la cuenta "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias.
- 2) Moneda extranjera: Conforme a la anterior normativa contable las operaciones en moneda extranjera se contabilizaban al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción. Diariamente, las diferencias que se producían respecto al cambio histórico se registraban de la siguiente forma:
 - Si procedían de la cartera de inversiones financieras se consideraban como plusvalías o minusvalías latentes de cartera.
 - Si procedían de débitos o créditos las diferencias negativas se imputaban a resultados, mientras que las diferencias positivas no realizadas se recogían en el pasivo del balance como ingresos a distribuir en varios ejercicios.
 - Si procedían de la tesorería, estas diferencias positivas o negativas se abonaban o cargaban, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias.



9F9808030

10/2008



0J7555356

CLASE 8.ª

Dentro del nuevo marco contable introducido por la Circular 2/2009, las diferencias en moneda extranjera se registran como sigue:

- Si proceden de la cartera de instrumentos financieros, las diferencias de cambio se tratarán conjuntamente con las pérdidas y ganancias derivadas de la valoración.
- Si proceden de la tesorería, débitos o créditos, estas diferencias positivas o negativas se abonan o cargan, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias bajo el epígrafe "Diferencias de cambio".

El Fondo no mantiene saldos en moneda extranjera.

- 3) **Activos financieros:** con el anterior marco contable, la cartera de activos financieros se registraba por el valor nominal de las participaciones adquiridas a las entidades cedentes que coincidían con su valor de adquisición. Cuando se producían minusvalías latentes, se dotaban las oportunas provisiones por depreciación aplicando un criterio de máxima prudencia valorativa. Los nuevos criterios contables consideran la cartera de derechos de crédito como "Préstamos y partidas a cobrar", valorándose al coste amortizado y distinguiendo entre activo no corriente y activo corriente, incluyendo el activo corriente aquellos elementos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en un plazo máximo de 1 año contado a partir del la fecha del balance. El valor de estos activos se corregirá, en caso de evidencia objetiva de deterioro, mediante la provisión que resulte de de comparar su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estimen se van a generar.
- 4) **Contratos de cobertura contable:** Conforme a la anterior normativa se registraba en balance las periodificaciones de los contratos y en cuenta de pérdidas y ganancias se registraban los resultados de manera simétrica a los resultados obtenidos por los elementos cubiertos. Conforme a la actual normativa los derivados financieros se reconocen en balance inicialmente por su valor razonable, posteriormente se llevan a cabo las correcciones valorativas necesarias para reflejar su valor de mercado en cada momento. Los beneficios o pérdidas de dichas correcciones se registrarán en el epígrafe de "Ingresos y gastos reconocidos directamente en el balance", con signo positivo o negativo, transfiriéndose a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado.

Conforme a la Norma Transitoria Segunda de la mencionada Circular la Sociedad Gestora ha optado por cancelar de forma acelerada la totalidad de los gastos de constitución.

Como consecuencia de la aplicación de la Circular 2/2009, no se han producido ajustes significativos a la fecha de constitución.



9F9808029

10/2008



0J7555357



CLASE 8.ª

2. INFORME DE GESTIÓN



9F9808028

10/2008



0J7555358

CLASE B^a

CÉDULAS TDA 12, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Informe de Gestión
Ejercicio 2008

CEDULAS TDA 12, Fondo de Titulización de Activos, fue constituido por Titulización de Activos S.G.F.T., el 25 de junio de 2008, comenzando el devengo de los derechos sobre sus activos desde Fecha de Constitución, y obligaciones de sus pasivos el 26 de junio de 2008, Fecha de Desembolso.

El importe total de la emisión de Bonos de Titulización ascendió a una cantidad de dos mil doscientos millones (2.200.000.000) de euros representados mediante anotaciones en cuenta de cincuenta mil (50.000) euros nominales cada uno. Se emitieron cuarenta y cuatro mil (44.000) bonos, de una única serie.

Los Bonos se amortizarán en un solo pago en la Fecha de Vencimiento Final. La Fecha de Vencimiento Final y de amortización definitiva de los Bonos será el 26 de junio de 2011 o, si no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil, sin perjuicio de que pueda producirse la amortización anticipada en los supuestos previstos en el folleto informativo. En cualquier caso, la amortización de los Bonos no podrá producirse con posterioridad al 26 de junio de 2013 (Fecha de Vencimiento Legal) o, en el supuesto de no ser dicha fecha Día Hábil, el siguiente Día Hábil.

El activo del Fondo CEDULAS TDA 12 está integrado por cuarenta y cuatro cédulas (44) Cédulas Hipotecarias nominativas cedidas por Caja Madrid, emitidas por Bancaja, Banco de Valencia, Banco Pastor, Caja Duero, Caja España, Caja Guadalajara, Caja Sol y Caja de Canarias.

Las entidades aseguradoras hicieron efectivo al Fondo en la Fecha de Desembolso el precio de suscripción de los Bonos, deducida la comisión de aseguramiento.

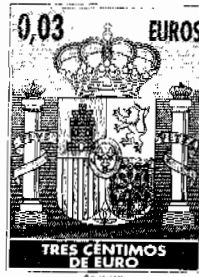
El precio total de la cesión de las Cédulas Hipotecarias se calculó como el precio de emisión de los bonos descontando el Importe para Gastos, que recoge los gastos de constitución, gestión y administración, y fue de 1.904.563,23 euros, asumiendo los Emisores dicho importe, y no repercutiéndose al Fondo. Dicho precio fue abonado por la Sociedad Gestora, en nombre y por cuenta del Fondo, a los Cedentes, en la Fecha de Desembolso, valor ese mismo día, una vez que el Fondo recibió el precio de suscripción de los Bonos.





9F9808027

10/2008



0J7555359

CIASE B^a

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del fondo, celebró un contrato de Línea de Liquidez, con carácter simultaneo al otorgamiento de escritura de Constitución, con Bancaja, Caja Madrid y el ICO, destinado en fecha de desembolso para la dotación del 100% del Fondo de Liquidez, por un importe máximo de 200.340.000,00€ y se distribuirá a prorrata y mancomunadamente entre los acreditantes con arreglo a las siguientes participaciones:

<i>Acreditantes</i>	<i>Importe de su participación en Euros</i>	<i>%</i>
BANCAJA	66.112.200	33%
CAJA MADRID	68.115.600	34%
ICO	66.112.200	33%
TOTAL	200.340.000	100%

El Fondo liquida con las Entidades Emisoras de las Cédulas Hipotecarias dos días hábiles antes a la fecha de pago durante toda la vigencia del Fondo, y tiene fijada como Fecha de Pago a los bonistas el día 26 de marzo, 26 de junio, 26 de septiembre y 26 de diciembre. La primera Fecha de Pago tendrá lugar el 26 de Septiembre de 2008.

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. Se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 26 de junio de 2013 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 S.G.F.T. en Internet: <http://www.tda-sgft.com>.



9F9808026

10/2008



0J7555360

CLASE 8.ª

CÉDULAS TDA 12 FTA. FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
INFORMACION SOBRE EL FONDO
 a 31 de diciembre de 2008

I. CARTERA DE DERECHOS DE CREDITO

1. Saldo Nominal Pendiente de los Bonos (sin impagos, en euros): 2.150.000.000

II. BONOS

1. Saldo vivo de Bonos (euros): 2.150.000.160

2. Saldo vivo unitario (euros): 48.863,64

3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Bono: 97,73%

4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros): -

5. Intereses devengados y no pagados(en euros): 374.940,69

III. LÍNEA DE LIQUIDEZ

1. Límite Dispuesto de la Línea de Liquidez: -

- Importe Disponible para intereses: 194.400.000

- Importe Disponible para Gastos Extraordinarios: 5.940.000

IV. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN

1. Comisión de Gestión¹: 185.000,00

1) Comisión de gestión única inicial para toda la vida del fondo, pagada por este a la Sociedad Gestora en la Fecha de Desembolso.



9F9808025

10/2008



0J7555361

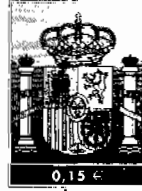
CLASE 8.ª

3. FORMULACIÓN



9F9808024

10/2008



OJ7555362

CLASE B2

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^a. Raquel Martínez Cabañero

Caja de Ahorros Municipal de Burgos
D. Vicente Palacios Martínez

D. José Carlos Contreras Gómez

Bear Stearns Spanish Securitization Corporation
D. Arturo Miranda Martín

Diligencia que levanta el Secretario, D. Luis Verterra Gutiérrez-Maturana, para hacer constar que tras la aprobación de las cuentas anuales y el informe de gestión de CÉDULAS TDA 12, Fondo de Titulización de Activos, correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2008 por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 22 de abril de 2009, sus miembros han procedido a suscribir el presente Documento que se compone de 37 hojas de papel timbrado encuadernadas y numeradas correlativamente del OJ7555326 al OJ7555362, 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, 22 de abril de 2009

D. Luis Verterra Gutiérrez-Maturana
Secretario del Consejo

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 treinta y siete folios del Timbre del Estado de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie 9F, números 9808060, y los treinta y seis anteriores en orden correlativo decreciente. _____

Dejo anotado este testimonio con el número 405, en el Libro Indicador número 5. _____

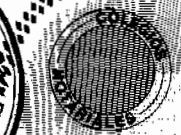
En Madrid, a veinticuatro de abril de dos mil nueve. _____



LEY DE TASAS 8/89. DOCUMENTO NO SUJETO.



SELLO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES



NIHIL PRIUS FIDE
A091065028