

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

Informe de auditoría, Cuentas anuales
e Informe de gestión correspondientes
al 31 de diciembre de 2008

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de TDA 21, Fondo de Titulización de Activos que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008, 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.

2. Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2008 son las primeras que los Administradores de la Sociedad Gestora de TDA 21, Fondo de Titulización de Activos formulan aplicando 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. En este sentido, de acuerdo con la Norma Transitoria Tercera de la citada Circular, se han considerado las presentes cuentas anuales como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas. Adicionalmente, como se indica en la Nota 2 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en la Norma Transitoria Primera de la mencionada Circular se indica que los criterios contenidos en la misma se aplicarán por primera vez respecto a las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 con las excepciones previstas en la Norma Transitoria Segunda que se aplicarán por primera vez respecto a las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2009 y, asimismo, en la Norma Transitoria Tercera se indica que las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 podrán presentarse con el mismo formato que el empleado en el ejercicio anterior. En la Nota 15 de la memoria de Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables se incorporan el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2007 que fueron formuladas aplicando el Plan General de Contabilidad vigente en dicho ejercicio junto con una explicación de las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 28 de Abril de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2007, formuladas de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.

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 TDA 21, Fondo de Titulización de Activos al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha 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 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 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



María Victoria Mendía Lasa
Socia - Auditora de Cuentas

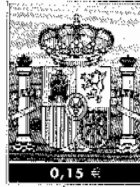
28 de abril de 2009



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

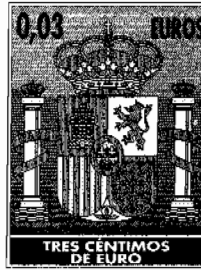
Año 2008 N^o 01/08/19681
COPIA GRATUITA

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



9F9739694

10/2008



0J7275001

CLASE 8.ª

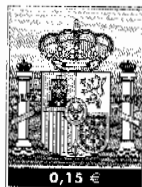
TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

(Expresados en miles de euros)

ACTIVO	2008
Inmovilizado financiero	
Gastos de establecimiento (Nota 4)	-
Préstamos Hipotecarios (Nota 5)	307 552
Total Inmovilizado	307 552
Activo circulante	
Deudores (Nota 6)	3 899
Tesorería (Nota 7)	43 267
Total activo circulante	47 166
Total activo	354 718
PASIVO	
Fondos propios (Nota 8)	
Resultado del ejercicio	-
Acreedores a largo plazo	
Emisión de obligaciones y otros valores negociables	
Bonos de Titulización (Nota 9)	327 903
Deudas con entidades de crédito a largo plazo (Nota 10)	18 635
Total acreedores a largo plazo	346 538
Acreedores a corto plazo	
Intereses de obligaciones y otros valores (Nota 11)	6 690
Otras deudas (Nota 11)	48
Deudas por intereses con entidades de crédito (Nota 11)	1 442
Total acreedores a corto plazo	8 180
Total pasivo	354 718





9F9739693

10/2008



0J7275002

CLASE 8.^a

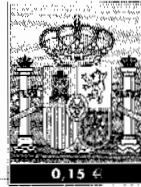
TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

(Expresadas en miles de euros)

	<u>2008</u>
Otros gastos de explotación (Nota 12)	<u>(1 372)</u>
Beneficio (pérdida) de explotación	<u>(1 372)</u>
Ingresos de otros valores negociables y de créditos	
Intereses de Préstamos Hipotecarios (Nota 5)	18 645
Otros ingresos financieros (Nota 5)	694
Otros intereses e ingresos asimilados (Nota 7)	1 565
Gastos financieros y gastos asimilados	
Intereses de Bonos de Titulización (Nota 9)	(17 662)
Otros gastos financieros (Nota 5)	(748)
Intereses de préstamos (Nota 10)	(1 122)
Otros	<u>-</u>
Resultados financieros positivos	<u>1 372</u>
Beneficios (pérdidas) de las actividades ordinarias	<u>-</u>
Beneficios (pérdidas) antes de impuestos	<u>-</u>
Impuesto sobre Sociedades (Nota 13)	<u>-</u>
Resultado del ejercicio - beneficio/(pérdida)	<u>-</u>





9F9739692

10/2008



0J7275003

CLASE 8.ª

TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**

(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).





9F9739691

10/2008



0J7275004

CLASE 8.ª

TDA 21, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

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 la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la C.N.M.V. sobre Normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización, que ha sido publicada en el Boletín Oficial del Estado de 31 de marzo de 2009, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo.

Tal y como se indica en la Norma Transitoria Primera de la mencionada Circular 2/2009, los criterios contenidos en la misma se aplicaran por primera vez respecto a las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008, con las excepciones previstas en la Norma Transitoria Segunda que se refieren, principalmente, al contenido de las cuentas anuales y del informe de gestión, a los gastos de constitución, a la valoración de los instrumentos financieros, al deterioro de valor de los activos financieros, a las garantías financieras y a las coberturas contables. En este sentido, la Norma Transitoria Tercera de la mencionada Circular 2/2009 indica que las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 podrán presentarse con el mismo formato que el empleado en el ejercicio anterior.

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.

Las cifras contenidas en los documentos que componen estas cuentas anuales están expresadas en miles de euros salvo mención en contrario.

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.





9F9739690

10/2008



0J7275005

CLASE 8.^a

TD A 21, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

b) Gastos de establecimiento

Los gastos de constitución, que a la fecha de entrada en vigor de la Circular 2/2009 no se hubieran amortizado completamente podrán ser reconocidos en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias, motivando su cancelación de forma acelerada. Dichos gastos han sido totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2008 (Nota 12).

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

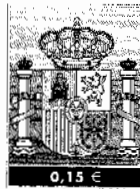
Los acreedores se clasifican en función de su vencimiento desde la fecha de balance, considerando como acreedores a corto plazo aquellos con vencimiento inferior a doce meses desde dicha fecha y como acreedores a largo plazo los de vencimiento superior a doce meses.

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.

e) Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria

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. El riesgo de impago de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca correrá a cargo de los titulares de los Bonos. Por tanto, el Administrador, en su condición de Emisor, no asume responsabilidad alguna por el impago de los deudores hipotecarios, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que pudieran adeudar en virtud de los Préstamos Hipotecarios Participados objeto de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca. Se suspende el devengo de intereses por todos aquellos préstamos hipotecarios fallidos con una antigüedad superior a 18 meses.





9F9739689

10/2008

10/2008



0J7275006

CLASE 8.ª

TDA 21, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

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). Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 se han amortizado de forma acelerada con cargo al epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias por un importe de 301 miles de euros (Nota 12).

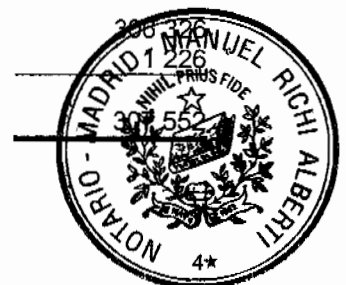
5. Inmovilizaciones financieras - Préstamos Hipotecarios

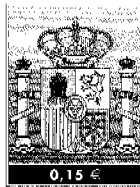
La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, en virtud de la Escritura de Constitución de fecha 23 de julio de 2004 adquirió Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca representados mediante títulos múltiples, por un importe igual a 775.000 miles de euros, refiriéndose 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.

El detalle del epígrafe "Préstamos Hipotecarios" al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

Miles de euros

Préstamos Hipotecarios
Préstamos Hipotecarios Fallidos





9F9739688

10/2008



0J7275007

CLASE 8.ª

TDA 21, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

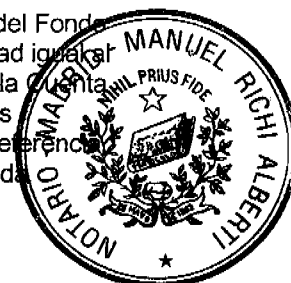
El movimiento del epígrafe de "Préstamos Hipotecarios" durante el ejercicio 2008 se muestra a continuación:

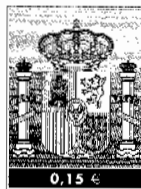
	Miles de euros		
	Préstamos Hipotecarios	Préstamos Hipotecarios Fallidos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2007	368 413	593	369 006
Amortizaciones del principal de los Préstamos Hipotecarios	(58 115)	-	(58 115)
Reclasificación de saldo a Préstamos Hipotecarios Fallidos	(633)	633	-
Principal a cobrar en el ejercicio 2009 (Nota 6)	(3 339)	-	(3 339)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	306 326	1 226	307 552

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.





9F9739687

10/2008



0J7275008

CLASE 8.ª

TDA 21, FONDO DE TITULIZACION 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 Nacionales 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 Nacional Individual de cada Préstamo Hipotecario Participado 1.

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

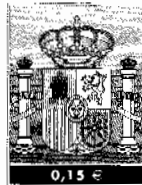
* Barclays Bank PLC - Sucursal en España abonará una cantidad equivalente a multiplicar el Importe Nacional del Periodo de Liquidación por el tipo de interés Euribor a 6 meses, o la interpolación del Euribor a 6 meses y del Euribor a 7 meses para el primer Periodo de Liquidación, conforme a lo establecido 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 Nacionales 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 Nacional Individual de cada Préstamo Hipotecario Participado 2.

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





9F9739685

10/2008



0J7275010

CLASE 8.^a

TDA 21, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

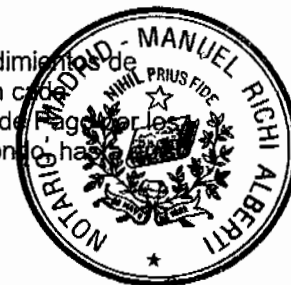
7. Tesorería

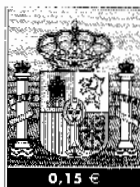
El desglose del epígrafe de Tesorería a 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Cuenta de Tesorería 1	25 590
Cuenta de Tesorería 2	17 677
	<u>43 267</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 siendo el Agente Financiero en ambas cuentas Barclays Bank PLC - Sucursal en España, 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, hasa que corresponda efectuar su ingreso a la Administración Tributaria.
- Los importes de los Fondos de Reserva 1 y 2, respectivamente.





9F9739684

10/2008



0J7275011

CLASE 8.ª

TDA 21, FONDO DE TITULIZACION 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.

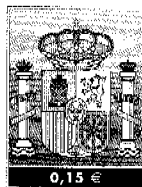
Los saldos de las Cuentas de Tesorería 1 y 2 devengan un tipo de interés igual a la media mensual del tipo Eonia, correspondiente al mes anterior a aquél en que se liquida el referido interés. Los intereses devengados se liquidan mensualmente con fecha valor del último día de cada mes y se calculan sobre una base de un año de 365 días. Los intereses devengados por estas cuentas durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 ascienden a 1.565 miles de euros. Dichos intereses se encuentran registrados en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Otros intereses e ingresos asimilados".

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 (Nota 10).





9F9739683

10/2008



0J7275012

CLASE 8ª

TDA 21, FONDO DE TITULIZACION 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 (Nota 10).

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.

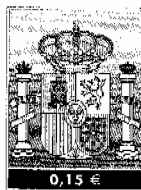
9. Bonos de Titulización

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.





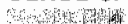
9F9739682

10/2008



0J7275013

CLASE 8.ª



TDA 21, FONDO DE TITULIZACION 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.

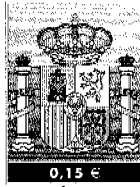
La amortización de los Bonos Serie B1 y Serie B2 se realizará a prorrata entre los mismos, mediante reducción del nominal de cada Bono, hasta completar el mismo, coincidiendo con cada Fecha de Pago, en su caso. Podrán ser parcialmente amortizados aun cuando no se hayan amortizado en su totalidad los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





9F9739681

10/2008



0J7275014

CLASE 8.ª

TDA 21, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

* Que el importe del Fondo de Reserva 1 ó 2 fuese inferior al Importe Requerido.

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%.

La primera fecha de pago de amortización de los Bonos Serie B1 y Serie B2 correspondiente al 18 de agosto de 2008.





9F9739680

10/2008



0J7275015

CLASE 8.^a

TDA 21, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

El movimiento para cada una de las clases durante el ejercicio 2008 ha sido el siguiente:

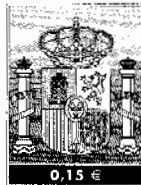
	Miles de euros		
	Saldo a 31.12.07	Amortizaciones	Saldo a 31.12.08
Bonos Clase 1	283 178	(42 738)	240 440
Bonos Serie A1	267 478	(41 589)	225 889
Bonos Serie B1	15 700	(1 149)	14 551
Bonos Clase 2	109 003	(21 540)	87 463
Bonos Serie A2	61 503	(15 804)	45 699
Bonos Serie B2	47 500	(5 736)	41 764
	392 181	(64 278)	327 903

Los intereses devengados en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 han ascendido a un importe de 17.662 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 6.690 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 2009.

La calificación crediticia (rating) de los Bonos al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es la siguiente:

	Standard & Poor's España, S.A.	
	2008	2007
Bonos Serie A1	AAA	AAA
Bonos Serie B1	A	A
Bonos Serie A2	AAA	AAA
Bonos Serie B2	BBB	BBB





9F9739678

10/2008



0J7275017

CLASE 8.^a

TDA 21, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

En el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008, el importe amortizado del Préstamo Subordinado para Constitución del Fondo de Reserva 2 ha ascendido a 2.361 miles de euros (Nota 7).

Los intereses devengados por los Préstamos Subordinados para constitución del Fondo de Reserva durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 han ascendido a un importe de 1.100 milés de euros, de los que 383 miles de euros (Nota 11) están pendientes de pago a 31 de diciembre de 2008. 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 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, sobre una base de 1.825 días (base 365), 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.

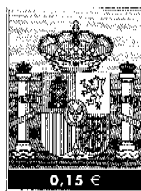
El Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales 1, por un importe inicial de 659 miles de euros, devenga un interés nominal variable fijado semestralmente, que será igual al resultado de sumar el tipo de interés de referencia de los Bonos, Euribor a seis meses calculado conforme a lo dispuesto en el Folleto,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

En el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008, el importe amortizado del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales 1 ha ascendido a 133 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%.

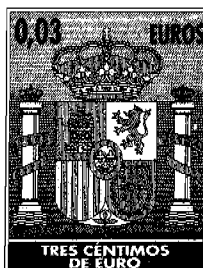
En el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008, el importe amortizado del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales 2 ha ascendido a 95 miles de euros.





9F9739677

10/2008



0J7275018

CLASE 8.ª

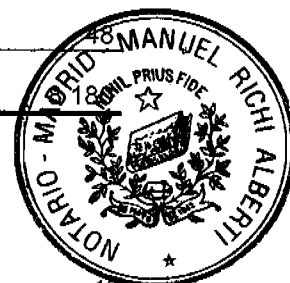
TDA 21, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

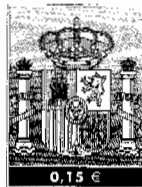
Los intereses devengados por los Préstamos Subordinados para Gastos Iniciales durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 han ascendido a un importe de 22 miles de euros, de los que 33 miles de euros (Nota 11) están pendientes de pago a 31 de diciembre de 2008, correspondiendo 11 miles de euros a Intereses devengados al 31 de diciembre de 2007 en función del orden de prelación de pagos. 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".

11. Acreedores a corto plazo

La composición de este saldo del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2008 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)	6 690
	<hr/> 6 690
Deudas por intereses con entidades de crédito:	
Margen variable de intermediación financiera	
Margen variable de intermediación (Nota 12)	1 375
Liquidación del margen variable de intermediación (Nota 12)	(349)
Préstamos Subordinados para Gastos Iniciales (Nota 10)	33
Préstamos Subordinados para Fondo de Reserva (Nota 10)	383
	<hr/> 1 442
Otras deudas:	
Comisión de administración de la Sociedad Gestora (Nota 12)	23
Comisión de Servicios Financieros (Nota 12)	19
Gastos de auditoría y otros (Nota 12)	6
	<hr/>





9F9739675

10/2008



0J7275020

CLASE 8.^a

TDA 21, FONDO DE TITULIZACION 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 2008, se ha devengado por estos conceptos una comisión por importe de 42 miles de euros, del que un importe de 19 miles de euros (Nota 11) está pendiente de pago al 31 de diciembre de 2008. 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".

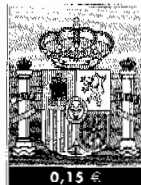
- Margen Variable de Intermediación

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 2008 la diferencia entre los ingresos devengados y los gastos devengados por el Fondo ha sido positiva, generándose, por tanto, un margen de intermediación negativo de 945 miles de euros, el cual se ha registrado en el epígrafe de Pérdidas y Ganancias "Otros gastos de explotación". Al 31 de diciembre de 2008 está pendiente de pago en concepto de comisión variable un importe de 1.026 miles de euros (Nota 11) recogido en el epígrafe del balance de situación de "Acreedores a corto plazo". 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 (Nota 11).





9F9739674

10/2008



0J7275021

CLASE 8ª

TDA 21, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

- Otros gastos

Adicionalmente, existen gastos corrientes, por importe de 318 miles de euros, correspondientes, principalmente, a gastos de auditoría por importe de 5 miles de euros, de los cuales está pendiente de pago 5 miles de euros (Nota 11), la amortización acelerada de los gastos de establecimiento por importe de 301 miles de euros (Nota 4), y servicios de profesionales independientes por importe de 12 miles de euros, de los cuales 1 mil de euros está pendiente de pago al 31 de diciembre de 2008.

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 30%.

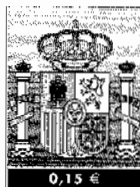
Los rendimientos obtenidos de los Derechos de Crédito que constituyan ingresos del Fondo no están sujetos a retención ni a ingreso a cuenta según el artículo 57.k del Real Decreto 537/1997, por el que se aprueba el Impuesto sobre Sociedades.

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 2008 ascienden a 5 miles de euros. No se han recibido otros servicios que el mencionado anteriormente.





9F9739673

10/2008



0J7275022

CLASE 8.^a

TDA 21, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

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.

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

En cumplimiento de la legislación vigente, las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2008 son las primeras que se presentan de acuerdo con la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la C.N.M.V. sobre Normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización. Las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2007 se formularon de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre.

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2008, se consideran cuentas anuales iniciales, por lo que no reflejan cifras comparativas con el ejercicio anterior. La fecha de transición del Fondo a la mencionada Circular 2/2009 ha sido el 1 de enero de 2008.

Como consecuencia de la entrada en vigor la mencionada Circular 2/2009, no se han puesto de manifiesto ajustes o reclasificaciones en el balance de situación del Fondo al 1 de enero de 2008 ni diferencias significativas entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los aplicados en el presente ejercicio.

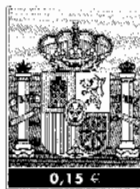


9F9739672

10/2008



0,15 €



0J7275023

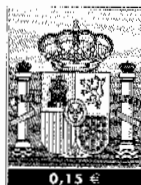
CLASE 8.ª

TDA 21, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

El balance de situación, expresado en miles de euros, incluido en las cuentas anuales aprobadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

ACTIVO	<u>2007</u>
Inmovilizaciones financieras	
Gastos de establecimiento	301
Préstamos Hipotecarios	<u>369 006</u>
Total inmovilizado	<u>369 307</u>
Activo circulante	
Deudores	275
Tesorería	<u>52 709</u>
Total activo circulante	<u>52 984</u>
Total activo	<u>422 291</u>
PASIVO	
Fondos propios	
Resultado del ejercicio	<u>-</u>
Acreeedores a largo plazo	
Emisión de obligaciones y otros valores negociables	
Bonos de Titulización	392 181
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	<u>21 316</u>
Total acreedores a largo plazo	<u>413 497</u>
Acreeedores a corto plazo	
Intereses de obligaciones y otros valores	7 228
Otras deudas	
Deudas por intereses con entidades de crédito	
Total acreedores a corto plazo	
Total pasivo	





9F9739671

10/2008



0J7275024

CLASE 8.ª

TDA 21, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

La cuenta de pérdidas y ganancias, expresada en miles de euros, incluida en las cuentas anuales aprobadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007 es la siguiente:

	<u>2007</u>
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	(192)
Otros gastos de explotación	<u>(1 106)</u>
Beneficio (pérdida) de explotación	<u>(1 298)</u>
Ingresos de otros valores negociables y de créditos	
Intereses de Préstamos Hipotecarios	19 445
Otros ingresos financieros	3
Otros intereses e ingresos asimilados	1 741
Gastos financieros y gastos asimilados	
Intereses de Bonos de Titulización	(18 812)
Otros gastos financieros	-
Intereses de préstamos	<u>(1 079)</u>
Resultados financieros positivos	<u>1 298</u>
Beneficios (pérdidas) de las actividades ordinarias	<u>-</u>
Beneficios (pérdidas) antes de impuestos	<u>-</u>
Impuesto sobre Sociedades	<u>-</u>
Resultado del ejercicio - Beneficio / (pérdida)	<u>-</u>

Como se indica en la Nota 2, la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la C.N.M.V. sobre Normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización indica en la Norma Transitoria Primera que los criterios contenidos en la misma se aplicaran por primera vez respecto a las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008, con las excepciones previstas en la Norma Transitoria Segunda que se refieren, principalmente, al contenido de las cuentas anuales y del informe de gestión, a los gastos de constitución, a la valoración de los instrumentos financieros, al deterioro de valor de los activos financieros, a las garantías financieras y a las coberturas contables, que se aplicarán por primera vez respecto a las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2009.





9F9739669

10/2008



0J7275026

CLASE 8.ª

TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2008

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:

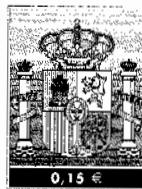
- La Serie A2, integrada por 2.025 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen de 0,18%.
- La Serie B2, integrada por 475 Bonos que devengan un interés nominal anual variable,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





9F9739668

10/2008



0J7275027

CLASE 8.ª

TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2008

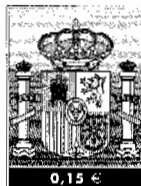
En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió cuatro préstamos de la entidad emisora:

- 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 del 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.





9F9739666

10/2008



0J7275029

CLASE 8.ª

TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2008

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-sqft.com>.





9F9739665

10/2008



0J7275030

CLASE 8.^a

TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2008

INFORMACION SOBRE EL FONDO
A 31 DE DICIEMBRE DE 2008

I. CARTERA DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

1. Saldo vivo de Participaciones Hipotecarias (en euros):	309.664.265,05
Saldo vivo de Participaciones Hipotecarias incluyendo Fallidos	310.890.930,29
2. Vida residual (meses):	136
3. Tasa de amortización anticipada (anualizada):	
Último año (3 meses):	8,72%
Último año (6 meses):	8,47%
Último año (12 meses):	9,03%
4. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	0,67%
5. Porcentaje de impagado entre 7 y 18 meses:	0,34%
6. Porcentaje de fallidos	0,39%
7. Nivel de Impagado ¹ :	0,70%
8. Saldo de fallidos ² :	1.226.665,24
9. Tipo medio cartera:	
a) Grupo 1	5,70%
b) Grupo 2	5,92%

II. BONOS

1. Saldo vivo de Bonos por Serie (euros):	
a) Serie A1	225.889.217,84
b) Serie B1	14.551.532,44
c) Serie A2	45.698.458,50
d) Serie B2	41.763.781,25
2. Saldo vivo unitario por Serie (euros):	
a) Serie A1	44.352,88
b) Serie B1	92.684,92
c) Serie A2	22.567,14
d) Serie B2	87.923,75
3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:	
a) Serie A1	44,35%
b) Serie B1	92,68%
c) Serie A2	22,56%
d) Serie B2	87,92%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):	0,00
5. Intereses devengados no pagados:	689.282,43





9F9739663

10/2008



0J7275197

CLASE 8.^a**TDA 21, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS****FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2008**

Reunidos los Administradores de Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de TDA 21, Fondo de Titulización de Activos, en fecha 22 de abril de 2009, y en cumplimiento de la Ley de Sociedades Anónimas y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales del ejercicio 2008 de dicho Fondo, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos extendidos en un ejemplar, en papel timbrado del Estado, numerado correlativamente e impreso por una cara, conforme a continuación se detalla:

- Balance de situación al 31 de diciembre de 2008 y Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008.
- Memoria de las cuentas anuales para el ejercicio 2008.
- Informe de gestión del ejercicio 2008.

<u>Ejemplar</u>	<u>Documento</u>	<u>Número de folios en papel timbrado</u>
Primer ejemplar	Cuentas anuales Informe de Gestión	Del 0J7275001 al 0J7275025 Del 0J7275026 al 0J7275031

FirmantesD. Francisco Javier Soriano Arosa
PresidenteD. Vicente Palacios Martínez en representación
de Caja de Ahorros Municipal de Burgos

D. Francisco Javier Saiz Alonso

Dña. Raquel Martínez Cabañero

D. Gumersindo Ruiz Bravo de Mansilla

D. José Carlos Contreras Gómez

D. Juan Luis Sabater Navarro en
representación de Caja de Ahorros del
MediterráneoD. Arturo Miranda Martín en representación de
Bear Stearns Spanish Securitization CorporationD. Luis Veñeterra Gutiérrez-Maturana
Secretario del Consejo de Administración

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

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

Está extendida en treinta y dos folios del Timbre del Estado de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie 9F, números 9739694, y los treinta y uno anteriores en orden correlativo decreciente.

Dejo anotado este testimonio con el número 307, en el Libro Indicador número 5.

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

LEY DE TASAS 8/89. DOCUMENTO NO SUJETO.

