



Informe de Auditoría

BANCAJA 12 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio comprendido entre
9 de abril de 2008 (fecha de constitución del Fondo)
y el 31 de diciembre de 2008

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

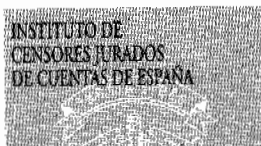
A Europea de Titulización, S.A., S.G.F.T., Sociedad Gestora de
BANCAJA 12 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Hemos auditado las cuentas anuales de BANCAJA 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, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio comprendido entre el 9 de abril 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.

BANCAJA 12 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS fue constituido el 9 de abril de 2008. En consecuencia, las cuentas anuales adjuntas no presentan cifras comparativas.

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 BANCAJA 12 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones, de los ingresos y gastos reconocidos y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio comprendido entre el 9 de abril 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.

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 BANCAJA 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.

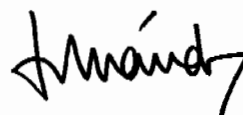


ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2009 N.º 01/09/06607
COPIA GRATUITA

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

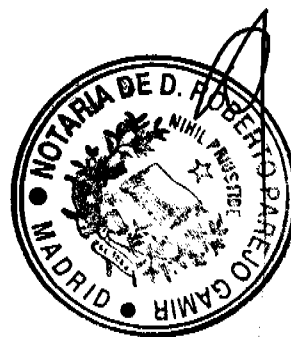
ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N.º S0530)



José Carlos Hernández Barrasús

27 de abril de 2009

BANCAJA 12
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2008



BANCAJA 12, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Balance de Situación a 31 de diciembre de 2008

	Nota	Miles de euros <u>2008</u>
ACTIVO		
A) ACTIVO NO CORRIENTE		1.973.863
I. Activos financieros a largo plazo	4	1.973.863
1. Valores representativos de deuda		-
2. Derechos de crédito		1.973.863
Certificados de Transmisión de Hipoteca		1.973.863
Corrección de valor por deterioro de activos		-
3. Derivados		-
4. Otros activos financieros		-
Otros		-
II. Activos por impuesto diferido		-
III. Otros activos no corrientes		-
B) ACTIVO CORRIENTE		201.035
IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta		-
V. Activos financieros a corto plazo	5	42.054
1. Deudores y otras cuentas a cobrar		5.649
2. Valores representativos de deuda		-
3. Derechos de crédito		36.405
Certificados de Transmisión de Hipoteca		28.753
Corrección de valor por deterioro de activos		-
Intereses y gastos devengados no vencidos		7.652
4. Derivados		-
5. Otros activos financieros		-
Otros		-
VI. Ajustes por periodificaciones	6	24.051
1. Comisiones		-
2. Otros		24.051
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	134.930
1. Tesorería		134.930
2. Otros activos líquidos equivalentes		-
TOTAL ACTIVO		<u>2.174.898</u>

BANCAJA 12, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Balance de Situación al 31 de diciembre 2008

	Nota	Miles de euros <u>2008</u>
PASIVO		
A) INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DIRECTAMENTE EN EL BALANCE		(337)
I. Activos financieros disponibles para la venta		-
II. Coberturas de flujos de efectivo		-
III. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos		-
IV. Gastos de constitución en transición	8	(337)
B) PASIVO NO CORRIENTE		2.075.593
V. Provisiones a largo plazo		-
VI. Pasivos financieros a largo plazo	9	2.075.593
1. Obligaciones y otros valores negociables		2.033.236
Serie no subordinada		1.912.436
Series subordinadas		120.800
2. Deudas con entidades de crédito		42.357
Préstamo Subordinado		42.000
Préstamo para Gastos Iniciales		357
3. Derivados		-
4. Otros pasivos financieros		-
VII. Pasivos por impuesto diferido		-
C) PASIVO CORRIENTE		99.642
VIII. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		-
IX. Provisiones a corto plazo		-
X. Pasivos financieros a corto plazo	10	67.251
1. Acreedores y otras cuentas a pagar		44.322
2. Obligaciones y otros valores negociables		22.386
Series subordinadas		-
Intereses y gastos devengados no vencidos		22.386
3. Deudas con entidades de crédito		543
Préstamo Subordinado y Préstamo para Gastos Iniciales		-
Intereses y gastos devengados no vencidos		543
4. Derivados		-
Derivados de Cobertura		-
5. Otros pasivos financieros		-
XI. Ajustes por periodificaciones	11	32.391
1. Comisiones		3.333
Comisión sociedad gestora		21
Comisión administrador		42
Comisión agente financiero / pagos		-
Comisión variable-resultados no realizados		3.113
Comisión variable-resultados realizados		151
Otras comisiones		6
2. Otros		29.058
TOTAL PASIVO		2.174.898



BANCAJA 12, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Para el período comprendido entre el 9 de abril y el 31 de diciembre

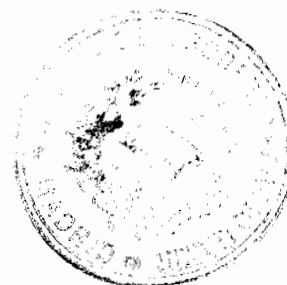
	Miles de euros
	<u>2008</u>
1. Intereses y rendimientos asimilados	84.853
Valores representativos de deuda	-
Certificados de Transmisión de Hipoteca	82.337
Otros activos financieros	2.516
2. Intereses y cargas asimilados	(85.243)
Obligaciones y otros valores negociables	(83.245)
Deudas con entidades de crédito	(1.998)
Otros pasivos financieros	-
A) MARGEN DE INTERESES	<u>(390)</u>
3. Resultado de operaciones financieras (neto)	9.218
Otras	9.218
4. Diferencias de cambio (neto)	-
5. Otros ingresos de explotación	-
6. Otros gastos de explotación	(8.828)
Servicios exteriores	(7)
Tributos	-
Otros gastos de gestión corriente	(8.821)
Comisión de sociedad gestora	(78)
Comisión administrador	(150)
Comisión variable	(8.521)
Comisión del agente financiero / pagos	(13)
Otros gastos	(59)
7. Deterioro de activos financieros (neto)	-
8. Dotaciones a provisiones (neto)	-
9. Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no corrientes en venta	-
10. Repercusión de otras pérdidas (+)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	<u>-</u>
11. Impuesto sobre beneficios	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>-</u>

BANCAJA 12, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos

Para el período comprendido entre el 9 de abril y el 31 de diciembre

	Miles de euros	
	2008	
1. Activos financieros disponibles para la venta		
1.1. Ganancias (pérdidas) por valoración		
1.1.1. Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración		
1.1.2. Efecto fiscal		
1.2. Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		
1.3. Otras reclasificaciones		
1.4. Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período		
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta		-
2. Cobertura de los flujos de efectivo		
2.1. Ganancias (pérdidas) por valoración		
2.1.1. Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración		
2.1.2. Efecto fiscal		
2.2. Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		
2.3. Otras reclasificaciones		
2.4. Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período		
Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables		-
3. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos		
3.1. Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance del período		(396)
3.1.1. Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración		(396)
3.1.2. Efecto fiscal		-
3.2. Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		59
3.3. Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período		-
Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias		(337)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (1+2+3)		(337)



BANCAJA 12, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Estado de Flujos de Efectivo

Correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

Para el período comprendido entre el 9 de abril y el 31 de diciembre

	Miles de euros	
	2008	
1 Flujo de caja neto por intereses de las operaciones		26.984
Intereses cobrados de préstamos titulizados	73.273	
Intereses pagados por bonos de titulización	(60.858)	
Intereses cobrados/pagados netos por operaciones de permuta financiera	(1.454)	
Intereses pagados de préstamos y créditos en entidades de crédito	1.799	
Intereses cobrados de depósitos e inversiones financieras	14.224	
Otros intereses cobrados/pagados (neto)		
2 Comisiones totales pagadas por el Fondo		(5.586)
Comisiones periódicas pagadas a la Sociedad Gestora	(58)	
Comisiones fijas y variables pagadas por administración de los préstamos	(108)	
Margen financiero	(5.407)	
Otras comisiones	(13)	
3 Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo		(397)
Ingresos por recuperaciones de deudores, morosos y otros activos adquiridos	-	
Desembolsos en el ejercicio de gastos amortizables	(396)	
Otros ingresos y gastos	(1)	
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		21.001
4 Flujos de caja netos por emisión de bonos de titulización		2.100.000
Ingresos por emisión de bonos de titulización	2.100.000	
Gastos por emisión de bonos de titulización	-	
5 Flujos de caja por adquisición de préstamos titulizados		(2.100.116)
Pagos por adquisición de préstamos titulizados	(2.100.116)	
6 Flujos de caja netos por amortizaciones		30.434
Ingresos por amortización de préstamos titulizados	97.197	
Pagos por amortización de bonos de titulización	(66.763)	
7 Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo		82.894
Ingresos por disposiciones de préstamos / líneas de crédito	42.600	
Pagos por amortización de préstamos/líneas de crédito	(243)	
Cobros préstamos titulizados pendientes ingreso	(3.935)	
Administraciones públicas – Pasivo	-	
Otros deudores y acreedores	44.472	
Inversiones financieras superiores a 1 año	-	
B) FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN		113.212
C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES		134.213
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERIODO		-
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO		134.213
Bancos	134.213	
Inversiones financieras temporales		

BANCAJA 12, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Memoria correspondiente al ejercicio terminado comprendido entre el 9 de abril de 2008 y el 31 de diciembre de 2008

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

BANCAJA 12, Fondo de Titulización de Activos (en adelante el Fondo) se constituyó mediante escritura pública el 9 de abril de 2008, agrupando 14.223 Certificaciones de Transmisión de Hipoteca, conforme a las características propias, por importe total de 2.100.116 miles de euros. Con la misma fecha se procedió a la emisión de Bonos de Titulización, por importe de 2.100.000 miles de euros, siendo la fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los intereses de los Bonos el 11 de abril de 2008.

Con fecha 8 de abril de 2008, la Comisión Nacional del Mercado de Valores inscribió en sus registros el folleto informativo de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos.

El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado, carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por los Certificados de Transmisión de Hipoteca e Participaciones Hipotecarias que agrupa, la Cuenta de Tesorería, y en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización emitidos, el Préstamo Subordinado y el Préstamo para Gastos Iniciales, en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo.

b) Duración del Fondo

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente los Préstamos hipotecarios que agrupa. Asimismo, de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución, el Fondo puede liquidarse anticipadamente (i) cuando el importe del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del Saldo Vivo inicial; (ii) cuando por razón de algún evento o circunstancia de cualquier índole, se produjera una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo; (iii) en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en concurso o quiebra o su autorización revocada y no fuera designada una nueva sociedad gestora, (iv) en el supuesto de que la Sociedad Gestora cuente con el consentimiento y la aceptación expresa de todos los tenedores de los Bonos y todas las contrapartes de los contratos en vigor con el Fondo; (v) cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los Bonos emitidos o se prevea que se va a producir y (vi) cuando hubiera transcurrido treinta y seis (36) meses desde la fecha del último vencimiento de los Préstamos Hipotecarios, aunque se encontrara aún débitos vencidos pendientes de cobro. En todo caso, la extinción del Fondo se producirá en la Fecha de Vencimiento Final (22 de julio de 2051).

c) Gestión del Fondo

De acuerdo con el Real Decreto 926/1998 y la Ley 19/1992, la gestión del Fondo está encomendada de forma exclusiva a las sociedades gestoras de fondos de titulización, quienes a su vez tienen en este cometido su objeto social exclusivo.

Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, tiene a su cargo la administración y representación legal del Fondo. Asimismo, de conformidad con la normativa legal aplicable, le corresponde en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y de los restantes acreedores del mismo. Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (en adelante la "Sociedad Gestora") figura inscrita en el registro especial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 2.

d) Normativa legal

El Fondo está regulado por el Real Decreto 926/1998 y la Ley 19/1992 sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, por la Ley 24/1988, del Mercado de Valores, por la Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario; por las regulaciones posteriores de desarrollo o modificación de las normas citadas por 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 de activos y en las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación, así como y por lo dispuesto en la propia escritura de constitución del Fondo.

e) 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 Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Respecto a los rendimientos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, préstamos u otros derechos de crédito que constituyan ingreso del Fondo, no existirá obligación de retener ni de ingresar a cuenta del Impuesto sobre Sociedades. La gestión del Fondo se encuentra sujeta, pero exenta, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

f) Fondo de reserva

La Sociedad Gestora constituyó en la Fecha de Desembolso un Fondo de Reserva inicialmente con cargo a la disposición de la totalidad del principal del Préstamo Subordinado, y posteriormente, en cada Fecha de Pago mantendrá su dotación en el Importe del Fondo de Reserva requerido y de acuerdo al Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

Las características del Fondo de Reserva serán las siguientes:

Importe:

Se constituyó en la Fecha de Desembolso por un importe inicial igual a cuarenta y dos millones (42.000.000) de euros.

Posteriormente a su constitución, en cada Fecha de Pago, deberá ser dotado hasta alcanzar el importe que se establece a continuación con cargo a los Fondos Disponibles de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

El importe del Fondo de Reserva requerido en cada Fecha de Pago será la menor de las cantidades siguientes:

- i) Cuarenta y dos millones (42.000.000) de euros.
- ii) La cantidad mayor entre:
 - a) El 4,00% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos.
 - b) Veintiún millones (21.000.000) de euros.

No obstante lo anterior, el Importe del Fondo de Reserva no se reducirá y permanecerá en la cantidad que hubiera correspondido ser dotado en la anterior Fecha de Pago, cuando en una determinada Fecha de Pago concorra cualquiera de las circunstancias siguientes:

- i) Que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, el importe a que ascienda la suma del Saldo Vivo de los Préstamos Morosos, fuera superior al 1,00% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no dudosos.
- ii) Que el Fondo de Reserva no se pudiera dotar en el importe del Fondo de Reserva Requerido en la Fecha de Pago correspondiente.
- iii) Que el margen medio que se suma al índice de referencia correspondiente para la determinación del tipo de interés nominal de los Préstamos Hipotecarios, ponderado por el principal pendiente de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios fuera igual o inferior a 0,66%.
- iv) Que no hubieran transcurrido tres (3) años desde la fecha de constitución del Fondo.

Rentabilidad:

El importe de dicho Fondo de Reserva permanecerá depositado en la Cuenta de Tesorería, remunerada en los términos del Contrato de Apertura de cuenta a Tipo de Interés garantizado (Cuenta de Tesorería).

Destino:

El Fondo de Reserva se aplicará, en cada Fecha de Pago a partir de su constitución, al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el Orden de Prelación de Pagos de liquidación.

- g) Régimen ordinario de prelación de pagos del Fondo a partir de la primera Fecha de Pago y hasta la última Fecha de Pago o liquidación del Fondo, excluida

Los Fondos Disponibles se aplicarán en cada Fecha de Pago al cumplimiento, con independencia del momento de su devengo, de las obligaciones de pago o de retención exigibles en cada Fecha de Pago en el siguiente orden de prelación, salvo la aplicación establecida en el orden 1º que podrá tener lugar en cualquier momento de acuerdo con su exigibilidad:

- 1º. Pago de los impuestos y de los gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo, suplidos o no por la Sociedad Gestora y debidamente justificados, incluyendo la comisión de administración a favor de ésta, y el resto de gastos y comisiones por servicios, incluidos los derivados del Contrato de Agencia de Pagos. En este orden sólo se atenderán en favor del Administrador y en relación con el Contrato de Administración los gastos que hubiere anticipado o suplido por cuenta del Fondo y las cantidades que correspondiera devolverle en relación con los Préstamos Hipotecarios, todos ellos debidamente justificados.
- 2º. Pago al Administrador de la comisión establecida por el Contrato de Administración.
- 3º. Pago de las cantidades netas a pagar, en su caso, por el Fondo en virtud del Contrato de Permuta Financiera, y, solamente en el caso de resolución del Contrato por incumplimiento del Fondo o por ser éste la parte afectada de algún supuesto de resolución anticipada, abono de las cantidades a satisfacer por el Fondo que correspondan al pago liquidativo.
- 4º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A.
- 5º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B salvo postergación de este pago al 9º lugar en el orden de prelación. Se procederá a la postergación de este pago al 9º lugar cuando en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente el Saldo Vivo acumulado de los Préstamos Hipotecarios Dudosos, computados por el importe del Saldo Vivo a la fecha de clasificación del Préstamo Hipotecario Dudoso, desde la constitución del Fondo fuera superior al 10,74% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios en la constitución del Fondo y siempre que no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A o no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente.

- 6º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C salvo postergación de este pago al 10º lugar en el orden de prelación.

Se procederá a la postergación de este pago al 10º lugar cuando en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente el Saldo Vivo acumulado de los Préstamos Hipotecarios Dudosos , computados por el importe del Saldo Vivo a la fecha de clasificación del Préstamo Hipotecario Dudoso, desde la constitución del Fondo fuera superior al 7,49% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios en la constitución del Fondo y siempre que no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A y de la Serie B o no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente.

- 7º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie D salvo postergación de este pago al 11º lugar en el orden de prelación. Se procederá a la postergación de este pago al 11º lugar cuando en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente el Saldo Vivo acumulado de los Préstamos Hipotecarios Dudosos , computados por el importe del Saldo Vivo a la fecha de clasificación del Préstamo Hipotecario Dudoso, desde la constitución del Fondo fuera superior al 5,86% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios en la constitución del Fondo y siempre que no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A, de la Serie B y de la Serie C o no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente.

- 8º. Retención para Amortización del principal de los Bonos de las Series A, B, C y D en una cantidad igual a la diferencia positiva existente a la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente entre (i) la suma del Saldo de Principal Pendiente de las Series A, B, C y D, y (ii) el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos.

En función de la liquidez existente en cada Fecha de Pago, el importe efectivamente aplicado a la Retención para Amortización del principal de los Bonos de las Series A, B, C y D constituirá los Fondos Disponibles para Amortización que se aplicarán de acuerdo con las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización que se establecen en el apartado 4.9.3.5 de la Nota de Valores del Folleto de emisión del Fondo.

- 9º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B cuando se produzca la postergación de este pago del 5º lugar en el orden de prelación conforme se establece en el propio apartado.
- 10º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C cuando se produzca la postergación de este pago del 6º lugar en el orden de prelación conforme se establece en el propio apartado.
- 11º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie D cuando se produzca la postergación de este pago del 7º lugar en el orden de prelación conforme se establece en el propio apartado.
- 12º. Retención de la cantidad suficiente para mantener la dotación del importe del Fondo de Reserva Requerido.
- 13º. Pago de los intereses devengados del Préstamo Subordinado.

- 14º. Reembolso del principal del Préstamo Subordinado en la cuantía correspondiente a la amortización del mismo.
- 15º. Pago de las cantidades a satisfacer por el Fondo, en su caso, que correspondan al pago liquidativo del Contrato de Permuta Financiera excepto en los supuestos contemplados en el orden 3º anterior.
- 16º. Pago de los intereses devengados del Préstamo para Gastos Iniciales.
- 17º. Reembolso del principal del Préstamo para Gastos Iniciales en la cuantía correspondiente a la amortización del mismo.
- 18º. Pago del Margen de Intermediación Financiera.

Cuando en un mismo número de orden de prelación existan cantidades exigibles por diferentes conceptos en la Fecha de Pago y los Fondos Disponibles no fueran suficientes para atender los importes exigibles de todos ellos, la aplicación del remanente de los Fondos Disponibles se realizará a prorrata entre los importes que sean exigibles de cada uno de ellos, procediéndose a la distribución del importe aplicado a cada concepto por el orden de vencimiento de los débitos exigibles.

Adicionalmente, existe un orden de prelación de pagos para la liquidación del Fondo, según se expone en el folleto de emisión del mismo.

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.

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,
- 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.

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

No obstante, se ha optado por utilizar ya desde el ejercicio 2008 el nuevo formato de balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de ingresos y gastos reconocidos y estado de flujos de efectivo.

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.

c) Comparación de la información

De acuerdo con lo establecido en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales y estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los fondos de titulización de activos, 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 adjuntas correspondientes al ejercicio 2008 se han considerado cuentas anuales iniciales, ya que el fondo fue constituido con fecha 9 de abril de 2008, por tanto no se presentan datos comparativos del ejercicio anterior en el Balance de Situación y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Por la misma razón la Cuenta de Pérdidas y Ganancias sólo recoge las transacciones realizadas entre el 9 de abril de 2008 y el 31 de diciembre de 2008.

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 las Normas transitorias de la citada Circular.

a) Empresa en funcionamiento

El Consejo de Administración de Europea de Titulización, S.A., S.G.F.T. 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.

Los intereses correspondientes a los activos titulizados que se puedan encontrar en situación de impago serán periodificados en base a su devengo, excepto para aquellos casos en los que el valor de la garantía real sea insuficiente para cubrir el principal más los intereses impagados del derecho de crédito, situación en la que no se reconoce en el derecho y tampoco se imputan a la cuenta de resultados hasta el momento del cobro.

Los derechos de crédito que se consideran fallidos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Corriente y no corriente

Se corresponden con activos y pasivos corrientes aquellos elementos cuyo vencimiento total o parcial, enajenación o realización, se espera que se produzca en un plazo máximo de un año a partir de la fecha del balance, clasificándose el resto como no corrientes.

Asimismo, dado que, por la propia actividad del Fondo, su duración está sujeta al comportamiento de cada derecho de crédito en cuanto a su amortización, constituyendo por ello tanto los Derechos de Crédito como los Bonos de Titulización instrumentos con calendarios inciertos de amortización, se indican únicamente el cuadro de vencimientos teóricos de los Derechos de Crédito bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas

d) Derechos de Crédito

Los Derechos de Crédito adquiridos a Bancaja se registran por el valor de adquisición, que coincide con su valor nominal.

Adicionalmente se crea un fondo de insolvencias cuyo objeto es cubrir aquellas situaciones en las que se estima dudosa la recuperabilidad del importe pendiente, aplicando un criterio de máxima prudencia valorativa y conforme con la normativa vigente.

e) Intereses y gastos devengados no vencidos

En este epígrafe del activo se incluye la periodificación de los ingresos financieros derivados de los Derechos de Crédito.

Así mismo en el epígrafe del pasivo se incluye la periodificación de los costes financieros derivados de los Bonos de Titulización emitidos y de los préstamos mantenidos con entidades de crédito.

f) Gastos de constitución en transición

Se corresponden con los gastos incurridos en la constitución del Fondo, registrándose por el importe real incurrido.

De acuerdo con la posibilidad incluida en la Norma Transitoria Segunda de la Circular 2/2009, estos gastos se amortizan linealmente en su periodo residual según la normativa anterior (un máximo de cinco periodos anuales).

g) Pasivos financieros

Los Bonos de Titulización corresponden a la única emisión realizada y se encuentran registrados por el valor de reembolso.

El préstamo subordinado y el préstamo para gastos iniciales están registrados por su saldo vivo.

Las condiciones de amortización de los Bonos de Titulización se exponen en la nota 10 de la memoria.

h) Ajustes por periodificación

Corresponden, principalmente, a 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.

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 de acuerdo con los criterios fiscales.

i) Contrato de permuta financiera

El contrato de permuta financiera suscrito por el Fondo tiene carácter de cobertura del riesgo de tipo de interés al que está expuesto la estructura del Fondo. Los resultados obtenidos de este contrato se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias de manera simétrica a los resultados obtenidos por los elementos cubiertos.

Los intereses devengados no vencidos correspondientes a este contrato se registran en el epígrafe "Ajustes por periodificaciones- Otros" del activo y pasivo del balance de situación.

4. ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO

A 31 de diciembre de 2008 este epígrafe está constituido únicamente por Derechos de Crédito a largo plazo.

La cartera inicial de Derechos de Crédito estaba compuesta por 14.223 Certificaciones de Transmisión de Hipoteca, por un valor de 2.100.116 miles de euros.

El movimiento de los Derechos de Crédito es el siguiente:

	Saldo inicial	Amortización	Traspaso a activo corriente	Saldo final
Derechos de Crédito	<u>2.100.116</u>	<u>(97.500)</u>	<u>(28.753)</u>	<u>1.973.863</u>
	<u>2.100.116</u>	<u>(97.500)</u>	<u>(28.753)</u>	<u>1.973.863</u>

5. ACTIVOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO

El detalle a 31 de diciembre de este epígrafe es el siguiente.

	Miles de euros
Deudores y otras cuentas a cobrar	5.649
Derechos de Crédito	<u>36.405</u>
	<u>42.054</u>

5.1 Derechos de Crédito

A 31 de diciembre de 2008 se encuentra registrado un importe de 28.753 miles de euros que corresponde al principal a amortizar en las cuotas con vencimiento en 2009. Este importe está minorado de los "Activos financieros a largo plazo".

Durante 2008 se han devengado intereses de los Derechos de Crédito por importe de 82.337 miles de euros, de los que 7.652 miles de euros se encuentran pendientes de vencimiento estando registrados en el epígrafe "Intereses y gastos devengados no vencidos" de este epígrafe del balance de situación.

5.2. Deudores y cuentas a cobrar.

En este epígrafe se encuentran registrados 3.935 miles de euros en concepto de principal e intereses pendientes de liquidar por parte del Administrador.

Adicionalmente existen cuotas impagadas de principal e intereses de los Derechos de Crédito por importe de 1.714 miles de euros, de los cuales 303 miles corresponden a principal y 1.411 a intereses.

6. AJUSTES POR PERIODIFICACIONES DE ACTIVO

En este epígrafe se encuentra registrada la periodificación de intereses a cobrar por el Fondo por importe de 24.051 miles de euros en virtud del contrato de permuta financiera (Nota 12)

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Cuenta de tesorería	134.213
Intereses devengados no vencidos	<u>717</u>
	<u>134.930</u>

Con fecha 9 de abril de 2008, la Sociedad Gestora abrió en Bancaja, de conformidad con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo, una cuenta bancaria denominada "cuenta de tesorería" a través de la cual se realizan, todos los ingresos que el Fondo reciba y desde la que son efectuados los pagos del Fondo.

Bancaja abonará un tipo de interés nominal anual, variable trimestralmente y con liquidación trimestral, excepto para el primer periodo de devengo de intereses que tendrá la duración y liquidación de intereses correspondiente a la duración de este periodo, aplicable para cada periodo de devengo de intereses (diferente al Periodo de Devengo de Intereses establecido para los Bonos) por los saldos diarios positivos que resulten en la Cuenta de Tesorería, igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses de los Bonos que coincida sustancialmente con cada periodo de intereses de la Cuenta de Tesorería. Los intereses se liquidarán al día de vencimiento de cada periodo de devengo de intereses en cada una de las fechas de liquidación, los días 17 de enero, 17 de abril, 17 de julio y 17 de octubre y se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada periodo de devengo de intereses, y (ii) un año compuesto de trescientos sesenta (360) días.

Según se establece en el folleto de emisión del Fondo, y debido a la bajada en el rating de Bancaja, la Sociedad Gestora ha procedido a trasladar la Cuenta de Tesorería a Banco Popular Español, subrogándose éste en las condiciones que tenía la Cuenta de Tesorería en Bancaja.

Por esta misma razón, y dado que la contraparte del contrato de permuta financiera de intereses es Bancaja, esta entidad de crédito procede a efectuar un depósito en concepto de garantía, en la Cuenta de Tesorería, cuyo importe es el 125% de la valoración del citado instrumento financiero de cobertura a valor de mercado, según se establece en el folleto de emisión del fondo, y según se expresa en la Nota 12.7.

La valoración del instrumento financiero se realiza semanalmente por parte de la Sociedad Gestora y se consensúa con Bancaja.

A fecha 31 de diciembre de 2008, el importe de depositado en la Cuenta de Tesorería por este concepto asciende a 44.320 miles de euros.

Durante 2008 se han devengado intereses por 2.516 miles de euros procedentes de las cuentas de tesorería de los cuales 717 miles de euros están pendientes de vencimiento.

8. GASTOS DE CONSTITUCIÓN EN TRANSICIÓN

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación durante el ejercicio 2008 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo inicial	396
Adiciones	-
Amortizaciones	<u>(59)</u>
Saldo final	<u>337</u>

9. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO

9.1. Obligaciones y Otros valores negociables

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 Bonos por un valor total de 2.100.000 miles de euros, integrados por 21.000 Bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, divididos en cuatro series, que tienen las siguientes características:

Concepto	A	B	C	D
Importe nominal de la Emisión (miles de euros)	1.979.200	57.800	42.000	21.000
Importe nominal unitario (miles de euros)	100	100	100	100
Número de Bonos	19.972	578	420	210
Tipo de Interés nominal	Euribor 3m + 0,55%	Euribor 3m + 0,70%	Euribor 3m + 1,20%	Euribor 3m + 2,00%
Periodicidad de pago	Trimestral	Trimestral	Trimestral	Trimestral
Fechas de pago de intereses y amortización	22 de enero, 22 de abril, 22 de julio y 22 de octubre de cada año, en su caso el siguiente Día Hábil Trimestral			
Calificaciones Iniciales: S&P	AAA	A	BBB	BB
Actuales: S&P	AAA	A	BBB-	BB-

El movimiento de los Bonos durante el ejercicio 2008 ha sido el siguiente:

	Miles de euros				
	A	B	C	D	TOTAL
Saldo inicial	1.979.200	57.800	42.000	21.000	2.100.000
Amortización	(66.764)	-	-	-	(66.764)
Saldo final	1.912.436	57.800	42.000	21.000	2.033.236

El vencimiento de los bonos de todas las series se producirá en la fecha en que estén totalmente amortizados o en la fecha de vencimiento legal del Fondo.

Las reglas de amortización de los Bonos de todas las clases y series se encuentran descritos en el folleto de emisión y se resumen a continuación:

1. Los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán secuencialmente, en primer lugar a la amortización de la Serie A hasta su total amortización, en segundo lugar a la amortización de la Serie B hasta su total amortización, en tercer lugar a la amortización de la Serie C hasta su total amortización y en cuarto lugar a la amortización de la Serie D hasta su total amortización, sin perjuicio de lo dispuesto en las reglas 2 y 3 siguientes para la amortización a prorrata de las diferentes Series.



2. No será excepción que, aunque no hubiera sido amortizada la Serie A en su totalidad, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán también a la amortización de la Serie B y, en su caso, de la Serie C y, en su caso, de la Serie D en las Fechas de Pago en las que se cumplan todas las circunstancias siguientes ("Condiciones para la Amortización a Prorrata") en relación a cada una de estas Series:
- a) Para proceder a la amortización de la Serie B, que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente:
 - i) que el Saldo Principal Pendiente de la Serie B sea igual o mayor al 5,505% de la suma del Saldo Principal Pendiente de las Series A, B, C y D, y
 - ii) que el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios Morosos no exceda del 1,10% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos.
 - b) Para proceder a la amortización de la Serie C, que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente:
 - i) que el Saldo de Principal Pendiente de la Serie C sea igual o mayor al 4,000% de la suma del Saldo de Principal Pendiente de las Series A, B, C y D, y
 - ii) que el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios Morosos no exceda del 0,85% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos.
 - c) Para proceder a la amortización de la Serie D, que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente:
 - i) que el Saldo de Principal Pendiente de la Serie D sea igual o mayor al 2,000% de la suma del Saldo de Principal Pendiente de las Series A, B, C y D, y
 - ii) que el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios Morosos no exceda del 0,60% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos.
 - d) Adicionalmente, para proceder a la amortización de la Serie B y, en su caso, de la Serie C y, en su caso, de la Serie D:
 - i) que el importe del Fondo de Reserva Requerido hubiera sido dotado en su totalidad en la Fecha de Pago precedente y que fuera a ser dotado en la Fecha de Pago correspondiente, y
 - ii) que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, el importe del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios sea igual o superior al 10 por ciento del Saldo Vivo inicial a la constitución del Fondo.

3. En caso de ser de aplicación en una Fecha de Pago la amortización de la Serie B y, en su caso de la Serie C y, en su caso de la Serie D, según lo previsto en la regla 2 anterior, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán también a la amortización de la Serie B y, en su caso, de la Serie C y, en su caso de la Serie D de modo tal que (i) el Saldo de Principal Pendiente de la Serie B y, en su caso, el de la Serie C y, en su caso, el de la Serie D, con relación a (ii) la suma del Saldo de Principal Pendiente de las Series A, B, C y D, se mantengan, respectivamente, en el 5,505% y en el 4,000% y en el 2,000% o porcentajes superiores a éstos lo más próximos posibles.

Los Bonos están representados en anotaciones en cuenta y están registrados en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. y cotizan en AIAF Mercado de Renta Fija.

Durante 2008 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización por importe de 83.245 miles de euros, de los que 22.386 se encuentran pendientes de vencimiento a 31 de diciembre de 2008, estando registrados en la rúbrica de "Intereses y gastos devengados no vencidos" del epígrafe de "Obligaciones y otros valores negociables" en Pasivos financieros a corto plazo del balance de situación (Nota 10).

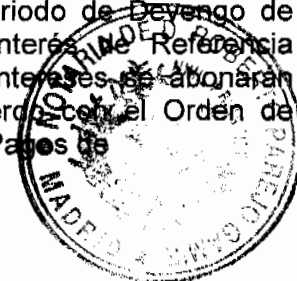
9.2. Deudas con entidades de crédito

La Sociedad Gestora celebró en la fecha de constitución del Fondo, en representación y por cuenta del Fondo, con BANCAJA un contrato por el que BANCAJA concede al Fondo un préstamo subordinado de carácter mercantil por importe total de cuarenta y dos millones (42.000.000,00) de euros (el "Contrato de Préstamo Subordinado").

El reembolso del principal del Préstamo Subordinado se efectuará en cada una de las Fechas de Pago en una cuantía igual a la diferencia positiva existente entre el principal pendiente de reembolso del Préstamo Subordinado a la Fecha de Determinación precedente a la Fecha Pago correspondiente y el importe del Fondo de Reserva Requerido a la Fecha de Pago correspondiente, y en el orden de aplicación previsto para este supuesto conforme a la aplicación de Fondos Disponibles del Orden de Prelación de Pagos. En caso de que el Fondo, conforme al Orden de Prelación de Pagos, no dispusiera en una Fecha de Pago de liquidez suficiente para proceder al reembolso que corresponda del Préstamo Subordinado, la parte del principal que hubiera quedado sin reembolsar, se reembolsará en la Fecha de Pago inmediatamente posterior junto con el importe que, en su caso, corresponda reembolsar en esa misma Fecha de Pago, hasta su reembolso total.

El vencimiento final del Préstamo Subordinado será en la Fecha de Vencimiento Final o, en su caso, en la fecha en que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada con sujeción al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del Fondo.

El principal del Préstamo para Subordinado pendiente de reembolso devengará un interés nominal anual variable, determinado trimestralmente para cada Periodo de Devengo de Intereses, que será el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, y (ii) un margen del 1,50%. Estos intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiera de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de



Liquidación. Los intereses se liquidarán y serán exigibles al día de vencimiento de cada Periodo de Devengo de Intereses en cada una de las Fechas de Pago, y se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada Periodo de Devengo de Intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días.

El movimiento producido en el préstamo subordinado durante el ejercicio 2008 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo inicial	42.000
Adiciones	-
Amortización	<u>-</u>
Saldo final	<u>42.000</u>

La Sociedad Gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, con BANCAJA un contrato de préstamo de carácter mercantil por importe de seiscientos mil (600.000,00) euros (el "Contrato de Préstamo para Gastos Iniciales"). La entrega del importe del Préstamo para Gastos Iniciales se realizó en la Fecha de Desembolso y fue destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión y admisión de los Bonos y a financiar parcialmente la suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca por importe igual a la diferencia entre el capital total de éstos y el importe nominal total de las Series A, B, C y D.

El principal del Préstamo para Gastos Iniciales pendiente de reembolso devengará un interés nominal anual variable, determinado trimestralmente para cada Periodo de Devengo de Intereses, que será el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, y (ii) un margen del 2,00%. Estos intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. Los intereses se liquidarán y serán exigibles al día de vencimiento de cada Periodo de Devengo de Intereses en cada una de las Fechas de Pago, y se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada Periodo de Devengo de Intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días.

El movimiento producido en el Préstamo para Gastos Iniciales durante el ejercicio 2008 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo inicial	600
Adiciones	-
Amortización	<u>(243)</u>
Saldo final	<u>357</u>

Durante 2008 se han devengado intereses de los préstamos por importe de 1.998 miles de euros, los que 543 miles de euros se encuentran pendientes de vencimiento a 31 de diciembre de 2008, estando registrados en la rúbrica de "Intereses y gastos devengados no vencidos" del epígrafe de "Deudas con Entidades de Crédito" en Pasivos financieros a corto plazo del balance de situación (Nota 10).

10. PASIVOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO

La composición de los pasivos financieros de este epígrafe del balance de situación a 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Acreedores y cuentas a pagar	44.322
Obligaciones y otros valores negociables a corto plazo	22.386
Intereses y gastos devengados no vencidos	22.386
Deudas con entidades de crédito	543
Intereses y gastos devengados no vencidos	543
	<u>67.251</u>

11. AJUSTES POR PERIODIFICACIONES DE PASIVO

La composición de este epígrafe del balance de situación a 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Comisiones	
Sociedad Gestora	21
Administrador	42
Agente financiero	-
Variable- no realizada	3.113
Variable- realizada	151
Otras comisiones	6
Otros	<u>29.058</u>
	<u>32.391</u>

En el concepto "Otros" se ha registrado la periodificación de intereses a pagar por el contrato de permuta financiera del Fondo (Nota 12).

Las condiciones específicas por comisiones en relación con los contratos establecidos se detallan a continuación:

- Comisión variable / Margen de intermediación financiera

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, remunera a Bancaja por el proceso de intermediación financiera desarrollado.



La Entidad Cedente tendrá derecho a percibir del Fondo una remuneración variable y subordinada (el "Margen de Intermediación Financiera") que se determinará y devengará al vencimiento de cada periodo trimestral que comprenderá, excepto para el primer periodo, los tres meses naturales inmediatamente anteriores a cada Fecha de Pago, en una cuantía igual a la diferencia positiva, si la hubiere, entre los ingresos y gastos, incluidas las pérdidas de ejercicios anteriores si las hubiere, devengados por el Fondo de acuerdo con su contabilidad y previos al cierre de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre.

- Comisión de la Sociedad Gestora

Una comisión periódica que se devengará diariamente desde la constitución del Fondo hasta su extinción y se liquidará y pagará por Periodos de Devengo de Intereses vencidos en cada una de las Fechas de Pago con sujeción al Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, compuesta por (i) un importe fijo y (ii) una parte variable sobre la suma del Saldo de Principal Pendiente de las Series A, B, C y D en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, que no podrá ser superior al importe máximo determinado.

- Comisión del agente financiero

En contraprestación a los servicios a realizar por el Agente de Pagos, el Fondo satisfará al mismo en cada Fecha de Pago de los Bonos durante la vigencia del contrato, una comisión del 0,01%, impuestos incluidos en su caso, sobre el importe que se distribuirá a los titulares de los Bonos en cada Fecha de Pago, que se pagará en la misma Fecha de Pago, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.

- Comisión del Administrador de los Derechos de Crédito

Bancaja como contraprestación por la administración y gestión de los Préstamos Hipotecarios participados y el depósito de las Participaciones hipotecarias, tendrá derecho a recibir 0,01% anual sobre el Saldo Vivo medio diario de los Préstamos Hipotecarios durante cada Periodo de Devengo de Intereses correspondiente a la Fecha de Pago en curso, IVA incluido en caso de no exención.

12. CONTRATO DE PERMUTA FINANCIERA

El Fondo tiene suscrito un Contrato de permuta financiera de intereses con Bancaja, que tiene como finalidad la cobertura del riesgo de base de tipo de interés del Fondo.

La Sociedad Gestora celebrará, en representación y por cuenta del Fondo, con BANCAJA, un contrato de permuta financiera de intereses, cuyas características más relevantes se describen a continuación.

En virtud del Contrato de Permuta Financiera, el Fondo realizará pagos a BANCAJA calculados sobre el tipo de interés de los Préstamos Hipotecarios, y como contrapartida BANCAJA realizará pagos al Fondo calculados sobre el Tipo de Interés Nominal medio ponderado de las Series de los Bonos y otros conceptos, todo ello según lo descrito a continuación.

Parte A: El Fondo, representado por la Sociedad Gestora.

Parte B: BANCAJA.

12. 1. Fechas de liquidación.

Las fechas de liquidación coincidirán con las Fechas de Pago de los Bonos, esto es, los días 22 de enero, 22 de abril, 22 de julio y 22 de octubre de cada año, o, en caso de no ser alguna de estas fechas un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

Las cantidades variables a pagar por la Parte A y por la Parte B para cada periodo de liquidación respectivo se liquidarán por neto, siendo abonadas por la Parte pagadora a la Parte receptora en cada Fecha de Pago.

12. 2. Periodos de liquidación.

Parte A:

Los periodos de liquidación para la Parte A serán los días efectivamente transcurridos entre dos Fechas de Determinación consecutivas, excluyendo la primera e incluyendo la última.

Excepcionalmente, a) el primer periodo de liquidación de la Parte A tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la fecha de constitución del Fondo, incluida, y el 16 de julio de 2008, primera Fecha de Determinación, incluido, y b) el último periodo de liquidación de la Parte A tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Determinación precedente a la fecha en que se produzca el vencimiento del Contrato de Permuta Financiera, excluida, y la fecha en la que se produzca el vencimiento, incluida.

Parte B:

Los periodos de liquidación para la Parte B serán los días efectivamente transcurridos entre dos fechas de liquidación consecutivas, incluyendo la primera y excluyendo la última. Excepcionalmente, a) el primer periodo de liquidación de la Parte B tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Desembolso de la Emisión de Bonos, incluida y el 22 de julio de 2008, excluido, y b) el último periodo de liquidación de la Parte B tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Pago precedente a la fecha en que se produzca el vencimiento del Contrato de Permuta Financiera, incluida, y la fecha en la que se produzca el vencimiento, excluida.

12.3. Importe Nominal.

Será en cada fecha de liquidación la media diaria, durante el periodo de liquidación de la Parte A inmediatamente anterior, del Saldo Vivo de Préstamos Hipotecarios no Morosos.

12.4. Cantidades a pagar por la Parte A.

Será en cada fecha de liquidación el resultado de aplicar el Tipo de Interés de la Parte A, determinado para el periodo de liquidación de la Parte A inmediatamente anterior, al Importe Nominal en función del número de días del periodo de liquidación de la Parte A y sobre la base de un año compuesto por trescientos sesenta (360) días.

12.4.1 Tipo de Interés de la Parte A.

Será para cada periodo de liquidación de la Parte A el tipo de interés anual que resulte de dividir (i) la suma del importe total de los intereses de los Préstamos Hipotecarios percibidos e ingresados al Fondo durante el periodo de liquidación de la Parte A, disminuida en el importe de los intereses corridos correspondientes a la suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca que, en su caso, hubiere pagado el Fondo durante el mismo periodo de liquidación de la Parte A, entre (ii) el Importe Nominal, multiplicado por el resultado de dividir 360 entre el número de días del periodo de liquidación de la Parte A.

12.5. Cantidades a pagar por la Parte B.

Será en cada fecha de liquidación el resultado de sumar (i) el importe resultante de aplicar el Tipo de Interés de la Parte B, determinado para el periodo de liquidación de la Parte B que vence, al Importe Nominal en función del número de días del periodo de liquidación de la Parte B que vence, sobre la base de un año compuesto por trescientos sesenta (360) días y (ii) el importe a que ascienda en la fecha de liquidación correspondiente la comisión devengada por el Contrato de Administración o, en caso de sustitución, por un nuevo contrato de administración.

12.5.1 Tipo de Interés de la Parte B.

Será para cada periodo de liquidación de la Parte B el tipo de interés anual que resulte de sumar (i) el Tipo de Interés Nominal aplicable a cada Serie de Bonos determinado para el Periodo de Devengo de Interes es en curso coincidente con cada periodo de liquidación de la Parte B, ponderado por el Saldo de Principal Pendiente de cada Serie durante dicho Periodo de Devengo de Intereses en curso, más (ii) un 0,50 por ciento.

12.6. Fecha de Vencimiento.

Será la primera en la que se produzca cualquiera de las circunstancias enumeradas de (i) a (iv) para la extinción del Fondo.

12.7 Actuaciones en caso de modificación de la calificación de la Parte B.

De acuerdo con los criterios vigentes de S&P, siempre sujetos a cambios o revisiones en el futuro:

En el supuesto de que la deuda a corto plazo no garantizada y no subordinada de la Parte B (o quien le sustituya) descienda, en cualquier momento de la vida de los Bonos, a una calificación de A-2 (o su equivalente) por S&P, la Parte B (o quien le sustituya) se convertirá en contrapartida inelegible de la Permuta Financiera y deberá: (i) constituir una garantía a favor de la Parte A, en un plazo máximo de 10 días hábiles, por un importe correspondiente al 125 del valor de mercado de la Permuta Financiera, conforme a los criterios vigentes en ese momento publicados por S&P, y (ii) en un plazo máximo de 60 días naturales:

(A) ceder todos sus derechos y obligaciones derivados del Contrato de Permuta Financiera, a una tercera entidad que la sustituya, con una calificación de su deuda a corto plazo no garantizada y no subordinada mínima de A-1 por S&P; o

(B) conseguir que una entidad de crédito adecuada para S&P y con una calificación de su deuda a corto plazo no garantizada y no subordinada mínima de A-1 por S&P, garantice mediante aval bancario a primer requerimiento, que cumpla con el criterio de S&P vigente en cada momento, el cumplimiento de las obligaciones de la Parte B derivadas del Contrato de Permuta Financiera.

Cualquier garantía estará sujeta a la confirmación y mantenimiento de la calificación de los Bonos otorgada por S&P. Todos los costes derivados de cualquiera de las acciones anteriormente definidas serán a cargo de la contrapartida inelegible.

Al 31 de diciembre de 2008 existían intereses devengados no vencidos por el contrato de permuta financiera por importe de 24.051 y 29.058 miles de euros, a cobrar y a pagar respectivamente, registrados en los epígrafes de "Ajustes por periodificaciones" (Notas 6 y 11).

13. SITUACIÓN FISCAL

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

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

El Fondo tiene abiertos a inspección todos los impuestos a los que está sujeta su actividad desde la fecha de su constitución. En opinión de los Administradores de la Sociedad Gestora del fondo no existen contingencias fiscales en los impuestos abiertos a inspección.

14. OTRA INFORMACIÓN

Dada la actividad a la que se dedica el Fondo, no tiene activos, ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos, ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2008 han sido de 2 miles de euros.

15. HECHOS POSTERIORES

A 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.

BANCAJA 12, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Informe de gestión correspondiente al ejercicio comprendido entre el 9 de abril de 2008 y el 31 de diciembre de 2008.

BANCAJA 12 Fondo de Titulización de Activos (el "Fondo") se constituyó mediante escritura pública otorgada el 9 de abril de 2008 por Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, agrupando 14.223 Certificados de Transmisión de Hipoteca por un importe de 2.100.115.630,00 euros, emitidos por Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja ("Bancaja"), en esa misma fecha.

Asimismo, con fecha 11 de abril de 2008 se procedió a la puesta en circulación de la emisión de los Bonos de Titulización por un importe nominal total de 2.100.000.000,00 euros integrados por 19.792 Bonos de la Serie A, 578 Bonos de la Serie B, 420 Bonos de la Serie C y 210 Bonos de la Serie D, representados en anotaciones en cuenta de 100.000,00 euros de valor unitario.

Con fecha 8 de abril de 2008, la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó e inscribió en los registros oficiales los documentos acreditativos y el folleto informativo correspondientes a la constitución del Fondo y la emisión de Bonos de Titulización.

El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado, carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por los Certificados de Transmisión de Hipoteca que agrupa, el Fondo de Reserva depositado en la Cuenta de Tesorería y los gastos de establecimiento (constitución y emisión) y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización emitidos el Préstamo Subordinado y el Préstamo para Gastos Iniciales.

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente los Certificados de Transmisión de Hipotecas que agrupa. Asimismo de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución, el Fondo puede liquidarse anticipadamente cuando el importe del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del Saldo Vivo inicial, siempre y cuando puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad todas y cada una de las obligaciones de pago derivadas de los Bonos emitidos de las Series A, B, C y D.

El Fondo está regulado por 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 fondos de titulización y por la Ley 19/1992 de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Mobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, regulaciones posteriores, así como por la propia escritura de constitución.

El Fondo está sometido al tipo general del Impuesto de Sociedades y exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transacciones y Actos Jurídicos Documentados. Las contraprestaciones satisfechas a los titulares de los Bonos tendrán la consideración de rendimientos de capital mobiliario y por tanto podrán estar sujetos a retención de acuerdo con las normas fiscales que les sean aplicables.



Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, con domicilio social en Madrid, C/ Lagasca, 120, tiene a su cargo la administración y representación legal del Fondo. Asimismo, de conformidad con la normativa legal aplicable, le corresponde en calidad de gestor de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y de los restantes acreedores del mismo. Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (en adelante "la Sociedad Gestora") figura inscrita en el registro especial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 2.

La Sociedad Gestora con el objeto de consolidar la estructura financiera del Fondo y procurar la mayor cobertura posible para los riesgos inherentes a la emisión de Bonos, así como complementar la administración del Fondo, suscribió a la constitución del Fondo los contratos que a continuación se enumeran con indicación de las entidades de contrapartida:

• Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería)	Bancaja
• Préstamo Subordinado	Bancaja
• Préstamo para Gastos Iniciales	Bancaja
• Permuta de Intereses	Bancaja
• Agencia de Pagos de los Bonos	Bancaja
• Intermediación Financiera	Bancaja
• Administración de los Préstamos Hipotecarios y Depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca	Bancaja
• Dirección y Suscripción de la Emisión de Bonos	Bancaja

1. CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA

Los 14.218 Certificados de Transmisión de Hipoteca que se agrupan en el Fondo se han emitido por el plazo restante de vencimiento de cada uno de los Préstamos Hipotecarios participados cuyos capitales pendientes de reembolso a la fecha de emisión ascendían a 2.100.115.630,00 euros estaban formados por un capital pendiente de vencimiento de 2.100.029.959,83 euros y un capital vencido pendiente de cobro de 85670,17 euros. Están representados en títulos nominativos y participan del cien por cien del principal e intereses ordinarios y de demora de cada uno de los Préstamos Hipotecarios.

1) Movimientos de la cartera de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

El movimiento de la cartera de los Certificados de Transmisión de Hipoteca es el siguiente:

	Certificados vivos	Amortización de Principal		Principal pendiente amortizar	
		Ordinaria (1)	Anticipada	Saldo (fin de mes)	% (factor)
2008-04.09	14.223			2.100.115.630,00	100,00
2008	13.799	19.138.067,96	78.362.075,98	2.002.615.486,06	95,36
Total		19.138.067,96	99.362.075,98		
Importes en euros					

Notas: (1) Incluye cuotas de principal vencidas y no cobradas

2) Morosidad

La distribución por la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada de los Certificados de Transmisión de Hipotecas en situación de impago, con información del principal pendiente de vencer y el valor de tasación inicial de la garantía inmobiliaria, es la siguiente:

Antigüedad Deuda	Número Préstamos	Importe impagado			Deuda pendiente vencer	Deuda Total	Valor Tasación Inmueble	% Deuda / v. tasación
		Principal	Intereses ordinarios	Total				
Hasta 1 mes	614	70.182,56	219.166,29	289.348,85	90.346.645,31	90.635.994,16	123.109.227,16	73,62
De 1 a 2 meses	238	58.786,45	278.768,87	337.555,32	35.655.344,27	35.992.899,59	48.048.693,65	74,91
De 2 a 3 meses	132	49.605,29	260.835,81	310.441,10	20.825.336,23	21.135.777,33	26.235.072,06	80,56
De 3 a 6 meses	124	81.447,97	422.676,28	504.124,25	19.730.431,30	20.234.555,55	24.298.831,88	83,27
De 6 a 12 meses	47	42.726,38	230.016,50	272.742,88	6.556.720,33	6.829.463,21	8.230.505,03	82,98
Totales	1.155	302.748,65	1.411.463,75	1.714.212,40	173.114.477,44	174.828.689,84	229.922.329,78	76,04

Importes en euros

3) Estados de la cartera de Certificados de Transmisión de Hipoteca al 31 de diciembre de 2008 según las características más representativas.

Índices de referencia

La totalidad de los Préstamos Hipotecarios participados son a interés variable, efectuándose la determinación del tipo de interés nominal periódicamente, de acuerdo con la escritura de cada préstamo o crédito.

La distribución de la cartera según el índice de referencia que sirve de base para la determinación del tipo de interés es la siguiente:

Índice Referencia	Número	%	Principal Pendiente	%	% Tipo Interés Nominal	Margen s/índice Referencia
EURIBOR a 1 año	13.796	99,98	2.002.482.392,80	99,99	5,76%	0,79
MIBOR a 1 año	3	0,02	133.093,26	0,01	5,68%	0,77
Total	13.799	100,00	2.002.615.486,06	100,00	5,76%	0,79

Medias ponderadas por principal pendiente



Tipo de interés nominal

La distribución por intervalos de los tipos de interés nominales aplicables a los Préstamos Hipotecarios es la siguiente:

Intervalo % Tipo Nominal	SITUACIÓN AL 31/12/2008				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Núm.	%	Principal Pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%
3,50-3,99	-	-	-	-	2	0,01	480.703,19	0,02
4,00-4,49	-	-	-	-	22	0,15	2.896.347,57	0,14
4,50-4,99	242	1,75	42.143.066,46	2,10	1.875	13,18	305.051.975,57	14,53
5,00-5,49	3.795	27,50	574.842.485,66	28,70	8.094	56,91	1.225.164.921,61	58,34
5,50-5,99	4.884	35,39	720.526.633,82	35,98	4.097	28,81	553.136.150,48	26,34
6,00-6,49	4.534	32,86	626.456.220,08	31,28	129	0,91	13.147.437,62	0,63
6,50-6,99	341	2,47	38.366.835,62	1,92	4	0,03	238.093,96	0,01
7,00-7,99	3	0,02	280.244,42	0,01	-	-	-	-
Total	13.799	100,00	2.002.615.486,06	100,00	14.223	100,0	2.100.115.630,00	100,0
Minimo			4,75%				3,86%	
Máximo			7,13%				6,78%	
Medio ponderado por Principal pendiente			5,76%				5,29%	

Importes en euros

Principal pendiente/Valor de tasación

La distribución según el valor de la razón entre el principal pendiente de amortizar de los Préstamos Hipotecarios y el valor de tasación de los inmuebles hipotecados, expresada en tanto por cien, es la siguiente:

Intervalo	SITUACIÓN AL 31/12/2008				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%
00,01- 10,00	91	0,66	1.628.304,56	0,08	70	0,49	1.257.385,31	0,06
10,01- 20,00	301	2,18	14.280.111,49	0,71	251	1,76	12.564.292,46	0,60
20,01- 30,00	450	3,26	30.835.563,31	1,54	428	3,01	30.021.599,74	1,43
30,01- 40,00	690	5,00	62.899.867,65	3,14	711	5,00	66.364.547,34	3,18
40,01- 50,00	1.007	7,30	119.061.867,22	5,95	987	6,94	115.904.840,11	5,52
50,01- 60,00	1.472	10,67	206.763.239,98	10,32	1.492	10,49	216.345.574,58	10,30
60,01- 70,00	2.142	15,52	319.397.557,74	15,95	2.175	15,29	329.682.365,33	15,70
70,01- 80,00	3.801	27,55	573.153.218,75	28,62	4.095	28,79	618.826.480,16	29,47
80,01-90,00	1.415	10,25	242.239.318,34	12,10	1.454	10,22	253.007.597,01	12,05
90,01-100,00	2.430	17,61	432.356.437,02	21,59	2.560	18,00	456.140.947,96	21,72
Total	13.799	100,0	2.002.615.486,06	100,0	14.223	100,0	2.100.115.630,00	100,0
% Principal Pendiente/ Valor de Tasación:								
Minimo			0,05%				0,00%	
Máximo			100,00%				100,00%	
Medio ponderado por Principal pendiente			73,41%				73,98%	

Importes en euros

Localización geográfica

La distribución geográfica según la región donde se ubica el inmueble objeto de la garantía hipotecaria se presenta en el siguiente cuadro:

Región	SITUACIÓN AL 31/12/2008				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%
Andalucía	1.334	9,67	200.068.927,02	9,99	1.375	9,67	210.321.909,71	10,01
Aragón	94	0,68	12.749.745,34	0,64	96	0,67	13.172.008,91	0,63
Asturias	118	0,86	13.891.691,18	0,69	125	0,88	14.768.305,96	0,70
Baleares	637	4,62	115.462.114,01	5,77	653	4,59	121.268.229,25	5,77
Canarias	948	6,87	137.248.795,39	6,85	972	6,83	142.076.940,08	6,77
Cantabria	51	0,37	7.987.006,21	0,40	52	0,37	8.125.886,23	0,39
Castilla y León	532	3,86	75.604.955,60	3,78	551	3,87	80.242.322,02	3,82
Castilla-La Mancha	342	2,48	48.521.375,41	2,42	351	2,47	50.142.675,60	2,39
Cataluña	1.050	7,61	200.511.656,07	10,01	1.088	7,65	211.421.340,65	10,07
Ceuta	1	0,01	160.799,34	0,01	2	0,01	277.452,46	0,01
Extremadura	62	0,45	7.383.824,18	0,37	63	0,44	7.503.503,81	0,36
Galicia	436	3,16	51.186.705,21	2,56	446	3,14	53.501.274,59	2,55
Madrid	783	5,67	147.426.417,76	7,36	800	5,62	153.320.118,18	7,30
Murcia	450	3,26	57.804.908,46	2,89	473	3,33	61.520.072,23	2,83
Navarra	272	1,97	35.288.354,05	1,76	279	1,96	37.233.695,88	1,77
Rioja	54	0,39	5.184.645,13	0,26	54	0,38	5.306.882,29	0,25
Comunidad Valenciana	6.456	46,79	854.551.472,50	42,67	6.658	46,81	897.006.499,34	42,71
País Vasco	179	1,30	31.602.093,20	1,58	185	1,30	32.906.512,81	1,57
Total	13.799	100,0	2.002.615.486,06	100,0	14.223	100,0	2.100.115.630,00	100,0

Importes en euros

4) Tasa de amortización anticipada

La evolución a lo largo del ejercicio de la tasa mensual de amortización anticipada y la tasa anual equivalente, además del valor promedio de dichas tasas con datos agregados anuales, es la siguiente:

	Principal pendiente (1)	% Sobre Inicial	Amortización Anticipada de Principal (2)	Datos 12 meses		Histórico	
				% Tasa Mensual	% Tasa Anual	% Tasa Mensual	% Tasa Anual
2008.04.09	2.100.115,630	100,00					
2008	2.002.615,486	95,36	78.362,076			0,44	5,14

Importes en miles de euros

(1) Saldo de fin de mes

(2) Amortización anticipada de principal realizada por los Deudores (no incluye las cancelaciones anticipadas de Certificados de Transmisión de Hipoteca efectuadas por el emisor)



2. BONOS DE TITULIZACION

Los Bonos de Titulización se emitieron por un importe nominal total de 2.100.00.000 euros, integrados por 19.792 Bonos de la Serie A, 578 Bonos de la Serie B, 420 Bonos de la Serie C y 210 Bonos de la Serie D, de 100.000,00 euros de valor nominal, con calificaciones asignadas por la Agencia de Calificación Standard & Poor's España S.A. ("S&P"), según el siguiente detalle:

Serie de Bonos	Calificación de S&P	
	Inicial	Actual
Serie A	AAA	AAA
Serie B	A	AA
Serie C	BBB	BBB-
Serie D	B	BB-

Los Bonos están representados mediante anotaciones en cuenta, siendo IBERCLEAR, la entidad encargada de la llevanza de su registro contable.

Los Bonos están admitidos a negociación en AIAF Mercado de Renta Fija que tiene reconocido oficialmente su carácter de mercado secundario oficial de valores.

Movimientos

El movimiento de los Bonos de Titulización se muestra en los siguientes cuadros:

Emisión : Bonos Serie A
 Código ISIN : ES0312846001
 Número : 19.792 Bonos

Fecha de Pago	% Tipo Interés	Cupón		Intereses Serie		Principal Amortizado			Saldo Principal Pendiente		
		Bruto	Neto	Pagados	Impagados	Bono	Serie	%	Bono	Serie	%
TOTALES				56.987.926,24	0,00	3.373,27	66.763.759,84	3,37%	96.626,73	1.912.436.240,16	96,63%
22.01.2008	5,550%	1.370,489121	1.123,801079								
22.10.2008	5,507%	1.379,091160	1.130,854751	27.294.972,24	0,00	1.365,71	27.030.132,32	1,37%	96.626,73	1.912.436.240,16	96,63%
22.07.2008	5,295%	1.500,250000	1.230,205000	29.692.948,00	0,00	2.007,58	39.733.627,52	2,01%	97.992,44	1.939.466.372,48	97,99%
11.04.2008									100.000,00	1.979.200.000,00	100,00%

Emisión : Bonos Serie B
 Código ISIN : ES0312846019
 Número : 578 Bonos

Fecha de Pago	% Tipo Interés	Cupón		Intereses Serie		Principal Amortizado			Saldo Principal Pendiente		
		Bruto	Neto	Pagados	Impagados	Bono	Serie	%	Bono	Serie	%
TOTALES				1.727.311,26	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	57.800.000,00	100,00%
22.01.2009	5,700%	1.456,666667	1.194,466667								
22.10.2008	5,657%	1.445,677778	1.185,455778	835.601,76	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	57.800.000,00	100,00%
22.07.2008	5,445%	1.542,750000	1.265,055000	691.709,50	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	57.800.000,00	100,00%
11.04.2008									100.000,00	57.800.000,00	100,00%

Emisión : Bonos Serie C
 Código ISIN : ES0312846027
 Número : 420 Bonos

Fecha de Pago	% Tipo Interés	Cupón		Intereses Serie		Principal Amortizado			Saldo Principal Pendiente		
		Bruto	Neto	Pagados	Impagados	Bono	Serie	%	Bono	Serie	%
TOTALES				1.368.306,33	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	42.000.000,00	100,00%
22.01.2009	6,200%	1.584,444444	1.299,244444								
22.10.2008	6,157%	1.573,455556	1.290,233556	660.851,33	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	42.000.000,00	100,00%
22.07.2008	5,945%	1.684,416667	1.381,221667	707.455,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	42.000.000,00	100,00%
11.04.2008									100.000,00	42.000.000,00	100,00%

Emisión : Bonos Serie D
 Código ISIN : ES0312846035
 Número : 210 Bonos

Fecha de Pago	% Tipo Interés	Cupón		Intereses Serie		Principal Amortizado			Saldo Principal Pendiente		
		Bruto	Neto	Pagados	Impagados	Bono	Serie	%	Bono	Serie	%
TOTALES				774.686,50	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	21.000.000,00	100,00%	
22.01.2009	7,000%	1.788,888889	1.466,888889								
22.10.2008	6,957%	1.777,900000	1.457,878000	373.359,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	21.000.000,00	100,00%
22.07.2008	6,745%	1.911,083333	1.567,088333	401.327,50	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	21.000.000,00	100,00%
11.04.2008									100.000,00	21.000.000,00	100,00%

Vida media y amortización final de los Bonos de cada una de las Series estimadas al 31.12.2008 según diferentes hipótesis de tasas de amortización anticipada de los Certificados de Transmisión de Hipoteca

VIDA MEDIA Y AMORTIZACIÓN FINAL (EN AÑOS) ESTIMADAS SEGUN DIFERENTES HIPÓTESIS DE % TASA DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA								
TASA AMORTIZACIÓN ANTICIPADA								
% MENSUAL CONSTANTE	0,168%	0,340%	0,514%	0,692%	0,874%	1,060%	1,249%	
% ANUAL EQUIVALENTE	2,000%	4,000%	6,000%	8,000%	10,000%	12,000%	14,000%	
BONOS SERIE A								
Sin ejercicio amortización opcional ⁽¹⁾								
Vida media	años	15,74	12,68	10,46	8,80	7,54	6,56	5,79
	fecha	15/07/2024	24/08/2021	05/04/2019	09/09/2017	09/05/2016	14/05/2015	04/09/2014
Amortización final	años	33,77	33,77	33,77	33,77	33,77	33,77	33,77
	fecha	22/07/2042	22/07/2042	22/07/2042	22/07/2042	22/07/2042	22/07/2042	22/07/2042
Con ejercicio amortización opcional ⁽¹⁾								
Vida media	años	15,55	12,29	9,97	8,28	7,00	6,07	5,30
	fecha	05/05/2024	01/02/2021	08/10/2018	30/01/2017	20/10/2015	14/11/2014	09/02/2014
Amortización final	años	31,27	27,27	23,52	20,27	17,26	15,26	13,26
	fecha	22/01/2040	22/01/2036	22/04/2032	22/01/2029	22/01/2026	22/01/2024	22/01/2022
BONOS SERIE B								
Sin ejercicio amortización opcional ⁽¹⁾								
Vida media	años	24,57	20,63	17,36	14,76	12,71	11,08	9,77
	fecha	12/05/2033	03/09/2029	27/02/2026	24/07/2023	05/07/2021	18/11/2019	28/07/2018
Amortización final	años	33,77	33,77	33,77	33,77	33,77	33,77	33,77
	fecha	22/07/2042	22/07/2042	22/07/2042	22/07/2042	22/07/2042	22/07/2042	22/07/2042
Con ejercicio amortización opcional ⁽¹⁾								
Vida media	años	24,17	19,83	16,35	13,69	11,59	10,06	8,78
	fecha	17/12/2032	14/08/2028	23/02/2025	26/09/2022	23/05/2020	09/11/2018	31/07/2017
Amortización final	años	31,27	27,27	23,52	20,27	17,26	15,26	13,26
	fecha	22/01/2040	22/01/2036	22/04/2032	22/01/2029	22/01/2026	22/01/2024	22/01/2022
BONOS SERIE C								
Sin ejercicio amortización opcional ⁽¹⁾								
Vida media	años	24,57	20,63	17,36	14,76	12,71	11,08	9,77
	fecha	11/05/2033	03/09/2029	27/02/2026	24/07/2023	05/07/2021	18/11/2019	28/07/2018
Amortización final	años	33,77	33,77	33,77	33,77	33,77	33,77	33,77
	fecha	22/07/2042	22/07/2042	22/07/2042	22/07/2042	22/07/2042	22/07/2042	22/07/2042
Con ejercicio amortización opcional ⁽¹⁾								
Vida media	años	24,17	19,83	16,35	13,69	11,59	10,06	8,78
	fecha	17/12/2032	14/08/2028	23/02/2025	26/09/2022	22/05/2020	09/11/2018	31/07/2017
Amortización final	años	31,27	27,27	23,52	20,27	17,26	15,26	13,26
	fecha	22/01/2040	22/01/2036	22/04/2032	22/01/2029	22/01/2026	22/01/2024	22/01/2022
BONOS SERIE D								
Sin ejercicio amortización opcional ⁽¹⁾								
Vida media	años	24,57	20,63	17,36	14,76	12,71	11,08	9,77
	fecha	11/05/2033	03/09/2029	27/02/2026	24/07/2023	05/07/2021	18/11/2019	28/07/2018
Amortización final	años	33,77	33,77	33,77	33,77	33,77	33,77	33,77
	fecha	22/07/2042	22/07/2042	22/07/2042	22/07/2042	22/07/2042	22/07/2042	22/07/2042
Con ejercicio amortización opcional ⁽¹⁾								
Vida media	años	24,17	19,83	16,35	13,69	11,59	10,06	8,78
	fecha	17/12/2032	14/08/2028	23/02/2025	26/09/2022	22/05/2020	09/11/2018	31/07/2017
Amortización final	años	31,27	27,27	23,52	20,27	17,26	15,26	13,26
	fecha	22/01/2040	22/01/2036	22/04/2032	22/01/2029	22/01/2026	22/01/2024	22/01/2022

(1) Ejercicio de amortización anticipada opcional cuando el Saldo Vivo de los Préstamos Titulizados sea inferior al 10% del Saldo Vivo inicial.
Hipótesis de morosidad y falidos de los Préstamos Titulizados: 0,56%.

MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

D. Roberto ~~Vicario~~ Montoya
(Presidente)

D. Pedro María Urresti Laca
(Vicepresidente)

D. Ignacio Echevarría Soriano

D^a. Ana Fernández Manrique

D. Mario Masiá Vicente

D. Justo de ~~Rufino~~ Portillo

D. ~~Boña Uriarte~~ Villálona
(en representación de Bankinter, S.A.)

~~D. Ignacio~~ Benloch Fernández-Cuesta
(en representación de Banco
Cooperativo Español, S.A.)

Diligencia: El Consejo de Administración de Europea de Titulización, S.A., S.G.F.T., en sesión del 24 de abril de 2009, ha formulado las Cuentas Anuales e Informe de Gestión de "BANCAJA 12 Fondo de Titulización de Activos", correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008, contenidos en las 35 páginas anteriores, numeradas de la 1 a la 35 y así han firmado el presente documento.

Madrid, 24 de abril de 2009

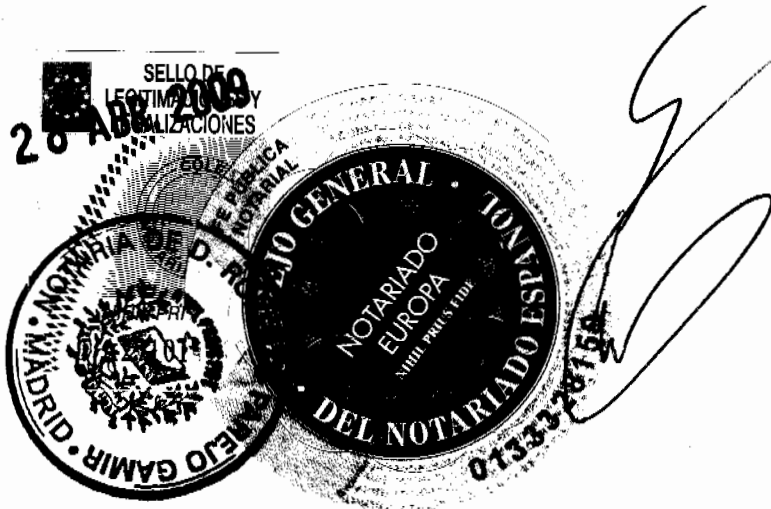
D^a. Belén Rico Arévalo
Secretaria no Consejera



YO, ROBERTO PAREJO GAMIR, NOTARIO DE MADRID Y DE SU ILUSTRE COLEGIO,-----

DOY FE: De que la presente fotocopia, extendida en folios de papel común, que uno y sello, es fiel y exacta reproducción de su original, el cual he tenido a la vista y con el que he cotejado. -----

Madrid, a veintiocho de Abril de dos mil nueve.-----



Aplicación Arancel, Disposición Adicional 3.ª Ley 8/89
DOCUMENTO SIN CUANTIA