

**Informe de Auditoría**

**TDA 27, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2010**

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A Titulización de Activos S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, Sociedad Gestora de TDA 27, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Hemos auditado las cuentas anuales de TDA 27, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2010, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad Gestora son responsables de la formulación de las cuentas anuales del Fondo, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2010 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TDA 27, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS al 31 de diciembre de 2010, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2010 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad Gestora 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 2010. 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.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° S0530)



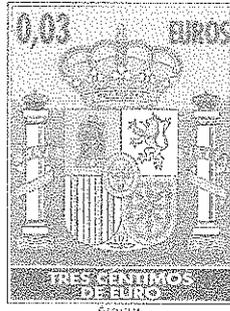
Francisco J. Fuentes García



28 de abril de 2011



CLASE 8.ª

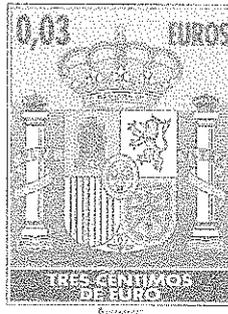


OK5440689

**TDA 27,  
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**



CLASE 8.ª



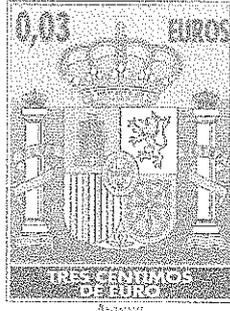
OK5440690

## ÍNDICE

- Balances de situación
- Cuentas de pérdidas y ganancias
- Estados de flujos de efectivo
- Estados de ingresos y gastos reconocidos
- Memoria
- Informe de Gestión
- Anexo I
- Formulación de cuentas anuales e informe de gestión

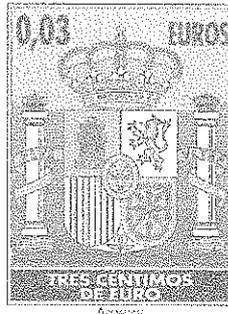


CLASE 8.ª



OK5440691

## BALANCES DE SITUACIÓN

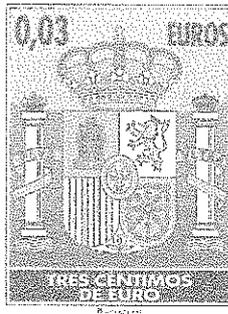


OK5440692

CLASE 8.ª

TDA 27, F.T.A.  
Balances de Situación  
31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		2010	2009
<b>ACTIVO</b>			
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>591.091</b>	<b>642.992</b>
<b>I. Activos financieros a largo plazo</b>	<b>6</b>	<b>591.091</b>	<b>642.992</b>
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias		482.105	538.909
Certificados de transmisión hipotecaria		52.960	58.521
Activos dudosos		56.322	47.922
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(296)	(2.360)
<b>II. Activos por impuestos diferido</b>		-	-
<b>III. Otros activos no corrientes</b>		-	-
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>40.976</b>	<b>38.793</b>
<b>IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>7</b>	<b>1.851</b>	-
<b>V. Activos financieros a corto plazo</b>	<b>6</b>	<b>27.346</b>	<b>27.898</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		1.213	1.989
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias		22.383	22.227
Certificados de transmisión hipotecaria		1.516	1.450
Activos dudosos		698	1.261
Intereses y gastos devengados no vencidos		1.533	971
Otros activos financieros			
Otros		3	-
<b>VI. Ajustes por periodificaciones</b>		-	-
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>8</b>	<b>11.779</b>	<b>10.895</b>
Tesorería		11.779	10.895
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>632.067</b>	<b>681.785</b>



OK5440693

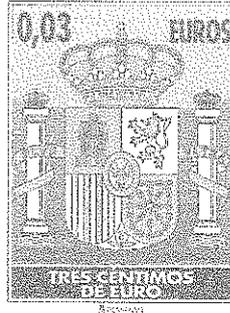
CLASE B.ª

TDA 27, F.T.A.  
Balances de Situación  
31 de diciembre

PASIVO	Nota	Miles de euros	
		2010	2009
<b>A) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>602.131</b>	<b>660.808</b>
I. Provisiones a largo plazo		-	-
II. Pasivos financieros a largo plazo	9	602.131	660.808
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas		348.529	402.869
Series subordinadas		233.100	233.100
Deudas con entidades de crédito			
Préstamos subordinados		5.269	5.269
Crédito línea de liquidez		9.300	9.300
Derivados			
Derivados de cobertura	10	5.933	10.270
III. Pasivo por impuesto diferido		-	-
<b>B) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>37.124</b>	<b>34.150</b>
IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
V. Provisiones a corto plazo		-	-
VI. Pasivos financieros a corto plazo	9	27.369	28.392
Acreedores y otras cuentas a pagar		9	91
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas		24.596	24.271
Intereses y gastos devengados no vencidos		372	129
Deudas con entidades de crédito			
Otras deudas con entidades de crédito		164	147
Intereses y gastos devengados no vencidos		909	763
Derivados			
Derivados de cobertura	10	1.319	2.991
VII. Ajustes por periodificaciones		9.755	5.758
Comisiones			
Comisión sociedad gestora		1	1
Comisión variable - resultados realizados		9.745	5.755
Otros		9	2
<b>C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(7.188)</b>	<b>(13.173)</b>
VIII. Activos financieros disponibles para la venta		-	-
IX. Cobertura de flujos de efectivo	10	(7.188)	(13.173)
X. Otros ingresos/ganancias y gastos /pérdidas reconocidos		-	-
XI. Gastos de constitución en transición		-	-
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>632.067</b>	<b>681.785</b>

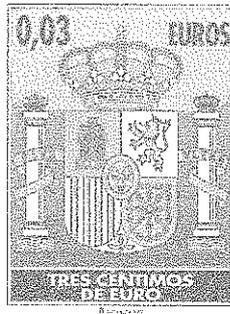


CLASE 8.ª



OK5440694

## CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS



OK5440695

CLASE 8.ª

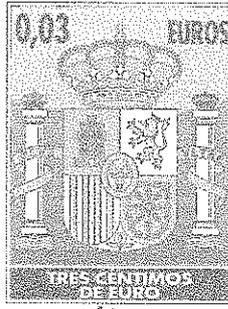
TDA 27, F.T.A.

Cuentas de Pérdidas y Ganancias

Nota	Miles de euros	
	2010	2009
<b>1. Intereses y rendimientos asimilados</b>	<b>16.965</b>	<b>29.822</b>
Derechos de crédito	16.915	29.653
Otros activos financieros	50	169
<b>2. Intereses y cargas asimilados</b>	<b>(13.669)</b>	<b>(27.626)</b>
Obligaciones y otros valores negociables	(6.201)	(12.997)
Deudas con entidades de crédito	(194)	(218)
Otros pasivos financieros	(7.274)	(14.411)
<b>A) MARGEN DE INTERESES</b>	<b>3.296</b>	<b>2.196</b>
<b>3. Resultado de operaciones financieras (neto)</b>	<b>1</b>	-
<b>4. Diferencias de cambio (neto)</b>	-	-
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>	-	-
<b>6. Otros gastos de explotación</b>	<b>(4.196)</b>	<b>(235)</b>
Servicios exteriores		
Servicios de profesionales independientes	(17)	(51)
Servicios bancarios y similares	-	(43)
Tributos	-	-
Otros gastos de gestión corriente		
Comisión de sociedad gestora	(127)	(104)
Comisión del agente financiero/pagos	(34)	(37)
Comisión variable – resultados realizados	(3.995)	-
Otros gastos	(23)	-
<b>7. Deterioro de activos financieros (neto)</b>	<b>899</b>	<b>(2.360)</b>
Deterioro neto de derechos de crédito (-)	899	(2.360)
<b>8. Dotaciones a provisiones (neto)</b>	-	-
<b>9. Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no corrientes en venta</b>	-	-
<b>10. Repercusión de otras pérdidas (ganancias)</b>	-	399
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>11. Impuesto sobre beneficios</b>	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

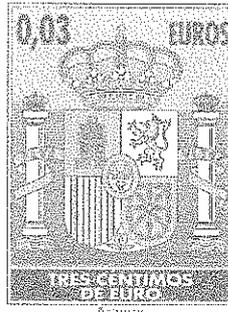


CLASE 8.ª



OK5440696

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO



OK5440697

CLASE B.º

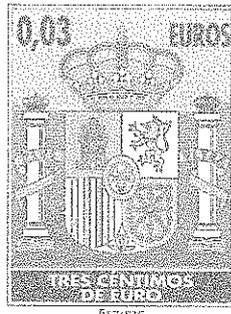
TDA 27, F.T.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Nota	Miles de euros		
	2010	2009	
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>4.451</b>	<b>6.818</b>	
1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	3.715	3.554	
Intereses cobrados de los activos titulizados	16.989	30.834	
Intereses pagados por valores de titulización	(5.999)	(13.048)	
Intereses cobrados/pagados netos por operaciones de derivados	(7.298)	(14.402)	
Intereses cobrados de inversiones financieras	50	170	
Intereses pagados de préstamos y créditos en entidades de crédito	(27)	-	
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	-	-	
2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo	(161)	(173)	
Comisiones pagadas a la sociedad gestora	(127)	(137)	
Comisiones pagadas por administración de activos titulizados	-	-	
Comisiones pagadas al agente financiero	(34)	(36)	
Comisiones variables pagadas	-	-	
Otras comisiones	-	-	
3. Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo	897	3.437	
Recuperaciones de fallidos y otros activos adquiridos	-	3.685	
Pagos de provisiones	-	-	
Otros	897	(248)	
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSIÓN/ FINANCIACIÓN</b>	<b>(3.567)</b>	<b>(17.921)</b>	
4. Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización	-	-	
5. Flujos de caja por adquisición de activos financieros	-	-	
6. Flujos de caja netos por amortizaciones	(3.490)	(17.765)	
Cobros por amortización de derechos de crédito	50.524	54.441	
Cobros por amortización de activos titulizados	-	-	
Pagos por amortización de valores de titulización	(54.014)	(72.206)	
7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	(77)	(156)	
Cobros por concesiones de préstamos o disposiciones de préstamos	-	-	
Pagos por amortización de préstamos o créditos	-	-	
Cobros derechos de crédito pendientes ingreso	-	-	
Administraciones públicas - Pasivo	(37)	-	
Otros deudores y acreedores	(40)	(156)	
Cobros por amortización o venta de inversiones financieras	-	-	
Cobros de Subvenciones	-	-	
<b>C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>884</b>	<b>(11.103)</b>	
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo.	7	10.895	21.998
Efectivo o equivalentes al final del periodo.	7	11.779	10.895

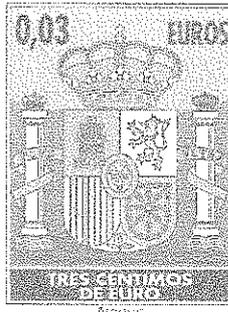


CLASE 8.ª



OK5440698

## ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS



OK5440699

CLASE 8.ª

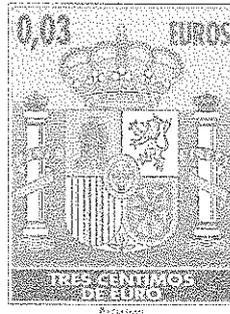
TDA 27, F.T.A.

Estados de Ingresos y Gastos Reconocidos

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Nota	Miles de euros	
		2010	2009
<b>1. Activos financieros disponibles para la venta</b>			
Ganancias (pérdidas) por valoración		-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración		-	-
Efecto fiscal		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Otras reclasificaciones		-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo		-	-
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta</b>		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>2. Cobertura de los flujos de efectivo</b>			
Ganancias (pérdidas) por valoración		(1.289)	(10.039)
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración		(1.289)	(10.039)
Efecto fiscal		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		7.274	14.411
Otras reclasificaciones		-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo		(5.985)	(4.372)
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables</b>		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>3. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos</b>			
Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance del periodo		-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración		-	-
Efecto fiscal		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo		-	-
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias</b>		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (1+2+3)</b>		<u>-</u>	<u>-</u>



CLASE 8.ª

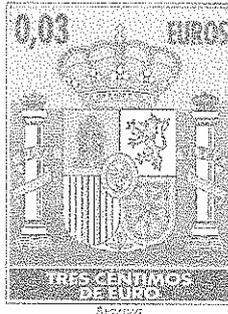


OK5440700

MEMORIA



CLASE 8.ª



OK5440701

TDA 27, Fondo de Titulización de Activos

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010

## 1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

### a) Constitución y objeto social

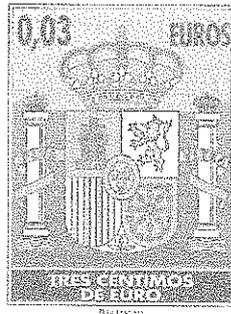
TDA 27, Fondo de Titulización de Activos (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 20 de diciembre de 2006, agrupando un importe total de Participaciones Hipotecarias y de Certificados de Transmisión de Hipoteca de 930.000.000 euros. La fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los derechos de sus activos y pasivos fue el 20 de diciembre de 2006 (Nota 6).

Con fecha 19 de diciembre de 2006 la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó y registró la constitución del Fondo, su folleto de emisión, así como la emisión de Bonos de Titulización por 930.600 miles de euros (Nota 9).

El activo del Fondo está integrado por Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por Unión de Crédito para la Financiación Mobiliaria e Inmobiliaria, Credifimo, E.F.C., S.A.U. (Credifimo), Caixa D'Estalvis de Terrasa (Caixa Terrasa), Caja General de Ahorros de Granada (Caja Granada) y Caja de Ahorros de Vitoria y Álava (Caja Vital) sobre préstamos concedidos para la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda situada en territorio español, con garantía hipotecaria sobre un inmueble valorado por una Sociedad de Tasación inscrita en el Registro Especial del Banco de España.

Los Préstamos Hipotecarios, por sus características, se clasifican en dos categorías:

- Préstamos Hipotecarios que cumplen los requisitos establecidos en la Sección Segunda de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, reguladora del Mercado Hipotecario (la "Ley del Mercado Hipotecario") y que se transmiten al Fondo mediante la emisión de las Participaciones (en adelante, los "Préstamos Hipotecarios 1"). El Saldo inicial de los Préstamos Hipotecarios 1 representa un importe total de 828.016.402,13 Euros.



OK5440702

CLASE 8.ª

- Préstamos Hipotecarios que no cumplen todos los requisitos de la Sección Segunda de la Ley del Mercado Hipotecario, entre los que se encuentran la no superación del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas o la obligatoriedad de que los préstamos hipotecarios se encuentren garantizados por hipotecas con rango de primera hipoteca, los cuales se transmiten al Fondo mediante la emisión de los Certificados, de conformidad con el artículo 18 de la Ley 44/2002 (en adelante, los “Préstamos Hipotecarios 2”). El Saldo inicial de los Préstamos Hipotecarios 2 representa un importe total de 101.983.597,87 Euros.

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

El único objeto del Fondo es la transformación de los conjuntos de Participaciones y Certificados de Préstamos Hipotecarios que adquiera de entidades de crédito, en valores de renta fija homogéneos, estandarizados y consecuentemente, susceptibles de negociación en mercados organizados de valores.

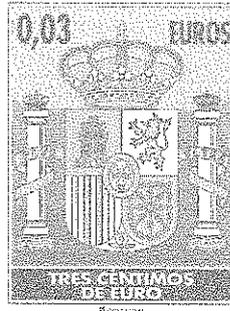
#### **b) Duración del Fondo**

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca que agrupe. Asimismo, de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución el Fondo, puede liquidarse anticipadamente cuando el importe de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del inicial, siempre que lo recibido por la liquidación de los activos sea suficiente para amortizar las obligaciones pendientes de los titulares de los Bonos, y siempre de acuerdo con el Orden de prelación de pagos y que se hayan obtenido las autorizaciones necesarias para ello de las autoridades competentes.

Bajo una hipótesis de amortizaciones anticipadas del 12%, el Fondo se extinguiría en marzo de 2015.



CLASE 8.ª



OK5440703

### c) Recursos Disponibles del Fondo

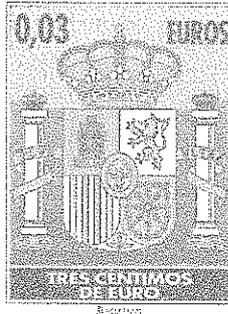
Los Recursos Disponibles en cada Fecha de Pago para hacer frente a las obligaciones de pago o de retención relacionadas a continuación en el apartado Insolvencia del Fondo serán los importes que compongan el saldo de la Cuenta de Tesorería y, en su caso, de la Cuenta de Excedentes de Tesorería que estará compuesto por:

1. Cualquier cantidad que corresponda a los Certificados de Transmisión de Hipoteca agrupados en el Fondo (correspondientes a los tres meses naturales inmediatamente anteriores a esa Fecha de Pago);
2. Las cantidades que compongan en cada momento el Fondo de Reserva;
3. Los rendimientos producidos por dichos importes;
4. Las Cantidades Netas y el pago liquidativo percibidos en virtud del Contrato de Permuta de Intereses y cualesquiera otras cantidades que hubiera percibido el Fondo (correspondientes a los tres meses naturales inmediatamente anteriores a esa Fecha de Pago).

### d) Insolvencia del Fondo

En el caso de insolvencia del fondo se aplicará el régimen de prelación de pagos establecido para los recursos disponibles, que es el siguiente:

1. Pago de los impuestos y de los gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo, suplidos o no por la Sociedad Gestora y debidamente justificados, excepto la comisión de la Sociedad Gestora y el Margen de Intermediación Financiera.
2. Pago, en su caso, de las Cantidades Netas a pagar por el Fondo en virtud de los Contratos de Derivados, y, solamente en el caso de resolución de los citados Contratos por incumplimiento del Fondo o por ser éste la parte afectada por circunstancias objetivas sobrevenidas, abono de las cantidades a satisfacer por el Fondo que correspondan al pago liquidativo, si procede.
3. Pago de los intereses devengados de los importes dispuestos con cargo a la Línea de Liquidez y con posterioridad, amortización del principal dispuesto de la Línea de Liquidez según corresponda.
4. Pago de Intereses de los Bonos de las Series A y Pago NAS-IO.
5. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie B.



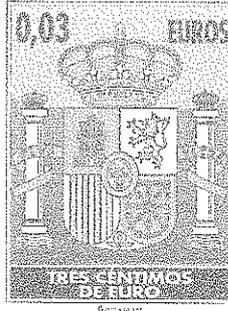
OK5440704

**CLASE 8.ª**

6. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie C.
7. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie D.
8. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie E.
9. Amortización de los Bonos, de acuerdo con lo establecido en el apartado 4.9. de la Nota de Valores.
10. En el caso del número (6º) anterior y hasta la total amortización de los Bonos de la Clase A, Intereses de los Bonos de la Serie B.
11. En el caso del número (7º) anterior y hasta la total amortización de los Bonos de la Clase A y los Bonos de la Serie B, Intereses de los Bonos de la Serie C.
12. En el caso del número (8º) anterior y hasta la total amortización de los Bonos de la Clase A, los Bonos de la Serie B y los Bonos de la Serie C, Intereses de los Bonos de la Serie D.
13. En el caso del número (8) anterior y hasta la total amortización de los Bonos de la Clase A, los Bonos de la Serie B , los Bonos de la Serie C y los Bonos de la Serie D, Intereses de los Bonos de la Serie E.
14. Dotación, en su caso, del Fondo de Reserva hasta alcanzar el Nivel Requerido.
15. Retención de la cantidad establecida en el Folleto de Emisión, para realizar la dotación para el Fondo de Amortización de la Línea de Liquidez.
16. Pago de los Intereses de los Bonos de la Serie F.
17. Amortización de los Bonos de la Serie F.
18. Pago de la cantidad a satisfacer por el Fondo, en su caso, que componga el pago liquidativo de los Contratos de Derivados.
19. En su caso, pago de intereses del Préstamo para Gastos Iniciales.
20. En su caso, amortización del principal del Préstamo para Gastos Iniciales.
21. Pago de intereses del Préstamo Subordinado.
22. Amortización del Principal del Préstamo Subordinado.



CLASE B<sup>2</sup>



OK5440705

23. Margen de Intermediación Financiera (Comisión Variable de las Entidades Cedentes) que se determina por la diferencia entre los Recursos disponibles en cada fecha de pago y los pagos que debe realizar el Fondo (apartados 1 a 22 anteriores).

Otras reglas:

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

- i) Los Recursos Disponibles del Fondo se aplicarán a los distintos conceptos mencionados en el apartado anterior, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago.
- ii) Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente Fecha de Pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto del que se trate.
- iii) Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas Fechas de Pago no devengarán intereses adicionales.

La prelación entre los pagos a realizar en concepto de amortización de la Línea de Liquidez, en su caso, amortización del Préstamo para Gastos Iniciales y Margen de Intermediación Financiera se imputará individualmente para cada Cedente, procediéndose a dichos pagos según lo que resulte de las Cuentas Individualizadas de cada uno de ellos, según lo previsto en el Contrato de Gestión Interna Individualizada.

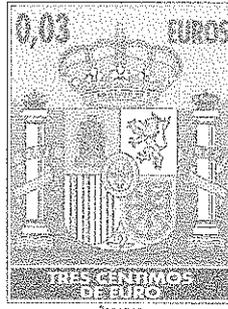
**e) Gestión del Fondo**

De acuerdo con el Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de los Fondos de Titulización, la gestión del Fondo está encomendada de forma exclusiva a Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, quienes a su vez tienen en este cometido su objeto social exclusivo.

Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, es la gestora del Fondo y, percibirá por su gestión, en cada Fecha de Pago una comisión de gestión que se devengará trimestralmente, igual, a una cuarta parte del 0,020% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y de los Certificados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior. Dicha comisión se entenderá bruta, en el sentido de incluir cualquier impuesto directo o indirecto o retención que pudiera gravar la misma. La comisión en cada Fecha de Pago no podrá ser inferior a 15.000 euros anuales. Estas cantidades serán actualizadas al comienzo de cada año natural (comenzando en enero de 2008) de acuerdo con el Índice General de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística, u organismo que lo sustituya.



CLASE 8.ª



OK5440706

**f) Administrador de los Derechos de Crédito**

Unión de Crédito para la Financiación Mobiliaria e Inmobiliaria, Credifimo, E.F.C., S.A.U. (Credifimo), Caixa D'Estalvis de Terrasa (Caixa Terrasa), Caja General de Ahorros de Granada (Caja Granada) y Caja de Ahorros de Vitoria y Álava (Caja Vital) no perciben remuneración alguna en contraprestación a los servicios que llevan a cabo como administradores de los Derechos de Crédito.

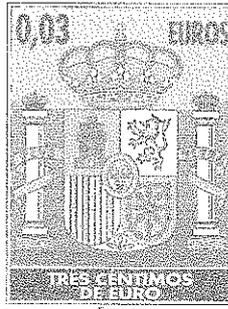
**g) Agente financiero del Fondo**

La Sociedad Gestora al objeto de centralizar la operativa financiera del Fondo ha realizado con la Banco Sntander Central Hispano, en adelante BSCH un contrato de agencia financiera, que tiene las siguientes características principales:

- Agente Financiero y garante de disponibilidad de fondos en cada Fecha de Pago. Si el Agente de Pagos incurriera en retraso en el abono al Fondo de las cantidades correspondientes, se devengarán intereses de demora a favor del Fondo que el Agente de Pagos pagará mediante ingreso en la Cuenta de Tesorería.
- Agente de Pagos de los intereses, retenciones y amortizaciones de los Bonos de Titulización y demás conceptos asociados al Fondo.
- El Agente de Pagos podrá renunciar en cualquier momento al desempeño de las funciones encomendadas en este Contrato siempre y cuando comunique la renuncia por escrito a la Sociedad Gestora con una antelación de al menos dos meses, a la fecha de finalización prevista. Asimismo, tanto por incumplimiento de BSCH de las obligaciones bajo este Contrato, como por un descenso de sus calificaciones crediticias o por cualquier otra razón debidamente justificada, la Sociedad Gestora, podrá revocar la designación de BSCH como Agente de Pagos. No obstante, ni la renuncia del Agente de Pagos ni la revocación de su designación como tal, surtirá efectos hasta que la designación por la Sociedad Gestora del Agente de Pagos sustituto sea efectiva.

**h) Contraparte del Swap**

La Sociedad Gestora concertó en representación y por cuenta del Fondo, con JP Morgan un Contrato de Permuta Financiera de Intereses o Swap.



OK5440707

CLASE 8.ª

**i) Contraparte de los Préstamos Subordinados**

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió de Unión de Crédito para la Financiación Mobiliaria e Inmobiliaria, Credifimo, E.F.C., S.A.U. (Credifimo), Caixa D'Estalvis de Terrasa (Caixa Terrasa), Caja General de Ahorros de Granada (Caja Granada) y Caja de Ahorros de Vitoria y Álava (Caja Vital) un préstamo subordinado, un préstamo participativo y un préstamo para gastos iniciales.

**j) Normativa legal**

TDA 27, Fondo de Titulización de Activos, se constituye al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo. El Fondo está regulado conforme a:

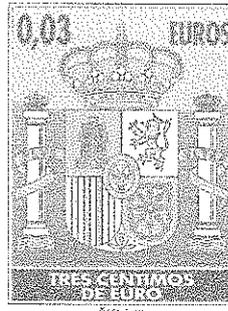
- (i) La Escritura de Constitución del Fondo.
- (ii) El Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen.
- (iii) La Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación.
- (iv) Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en lo referente a su supervisión, inspección y sanción.
- (v) 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.
- (vi) Demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

**k) Régimen de tributación**

El Fondo se encuentra sometido al tipo general del Impuesto sobre Sociedades. Se encuentra exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados. La actividad se encuentra sujeta, pero exenta, al Impuesto sobre el Valor Añadido.



CLASE 8.ª



OK5440708

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

### a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujo de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria, de la que forman parte los estados financieros S.05.1, S.05.2, S.05.3, S.05.4 y el apartado correspondiente a las notas explicativas del estado S.06 que se recogen como Anexo I. Las Cuentas Anuales se han obtenido de los registros contables del Fondo y han sido formuladas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración contenidos en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

En cumplimiento de la legislación vigente, el Consejo de Administración de Titulización de Activos S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización ha formulado estas cuentas anuales con el objeto de mostrar la imagen fiel del Fondo del ejercicio 2010. Estas cuentas, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Gestora, estimándose su aprobación sin cambios significativos.

Los registros contables del Fondo se expresan en euros, si bien las presentes cuentas anuales han sido formuladas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

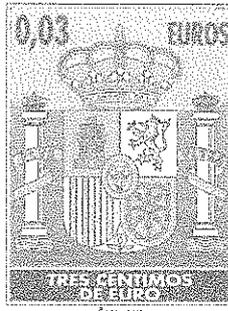
### b) Utilización de juicios y estimaciones en la elaboración de los estados financieros

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 las cuentas anuales de ese período y de periodos sucesivos.



CLASE 8.ª



OK5440709

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

- Las pérdidas por deterioro de activos financieros (Nota 3.k).
- El valor razonable de la permuta financiera de intereses o Swap (Notas 3.j); y
- Cancelación anticipada (Nota 1.b)

#### **c) Comparación de la información**

Los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en las presentes cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 2010, las correspondientes al ejercicio anterior, por lo que, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2009 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2010 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2009.

Con el fin de facilitar la comparación de las cifras del ejercicio 2010 con las del ejercicio anterior, algunas de las cifras del pasivo del ejercicio 2009 han sido reclasificadas entre corriente y no corriente sin que dicha modificación afecte al saldo total de los Bonos del Fondo.

#### **d) Agrupación de partidas**

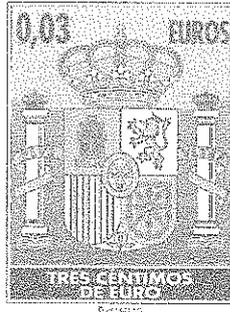
En la confección de estas cuentas anuales no se ha procedido a la agrupación de partidas relativas al balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo y estados de ingresos y gastos.

#### **e) Elementos recogidos en varias partidas**

En la confección de estas cuentas anuales no se han registrado elementos patrimoniales en dos o más partidas del Balance.



CLASE 8.ª



OK5440710

### 3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

Los principales principios contables aplicados en la elaboración de las cuentas anuales son los siguientes:

**a) Empresa en funcionamiento.**

El Consejo de Administración de Titulización de Activos S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización 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 el propósito de 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, siempre que su cuantía pueda determinarse con fiabilidad.

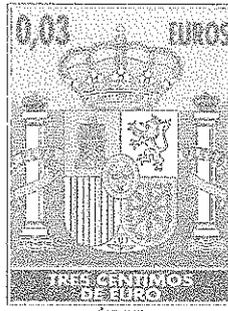
**c) Corriente y no corriente**

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.

**d) Activos dudosos**

El valor en libros de los epígrafes de "Activos dudosos" recogerá el importe total de los instrumentos de deuda y derechos de crédito que cuenten con algún importe vencido por principal, intereses o gastos pactados contractualmente, con más de tres meses de antigüedad, así como aquéllos que presentan dudas razonables sobre su reembolso total (principal e intereses) en los términos pactados contractualmente.

El importe de los activos fallidos obtenido de conformidad con lo establecido en el folleto del Fondo se recoge en el estado S.05.4 que se adjunta en el Anexo I de la Memoria.



OK5440711

**CLASE 8.ª**

#### **e) Activos financieros**

Los activos financieros se reconocen en el balance cuando el Fondo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

- Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasificarán aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, sus cobros son de cuantía determinada o determinable y no se negocian en un mercado activo.

En esta categoría se incluyen los derechos de crédito que dispone el Fondo en cada momento.

##### Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable. Este valor razonable es el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior las cuentas a cobrar cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

##### Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

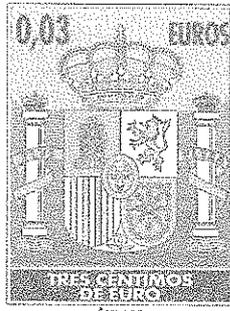
#### **f) Intereses y gastos devengados no vencidos**

En este epígrafe del activo se incluye la periodificación de los ingresos financieros derivados de los Derechos de Crédito, determinados de acuerdo con el tipo de interés efectivo.

Así mismo en el epígrafe del pasivo se incluye la periodificación de los costes financieros derivados de los Bonos de Titulización.



CLASE 8.ª



OK5440712

### **g) Pasivos financieros**

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos por el Fondo se clasifican como pasivos financieros siempre que de acuerdo con su realidad económica, supongan para éste una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

- Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasificarán, principalmente, aquellos pasivos financieros emitidos por el Fondo, con el fin de financiar la adquisición de activos financieros, es decir, las obligaciones, bonos y pagarés de titulización emitidos por el Fondo.

Adicionalmente, se registrarán en esta categoría las deudas con entidades de crédito que hubieren sido contraídas con el fin de financiar la actividad del Fondo, así como cualquier disposición realizada de líneas de crédito concedidas al Fondo.

#### Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

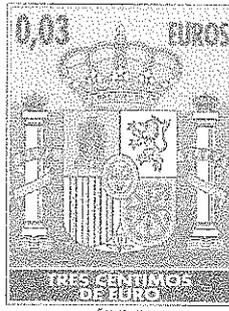
Se considerarán costes directamente atribuibles a las emisiones los costes de dirección y aseguramiento de la emisión, la comisión inicial de la sociedad gestora si hubiere, las tasas del órgano regulador, los costes de registro de los folletos de emisión, los costes derivados de la admisión a negociación de los valores emitidos, entre otros.

#### Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.



CLASE 8.ª



OK5440713

### Repercusión de pérdidas a los pasivos financieros

Las pérdidas incurridas en el periodo son repercutidas a los pasivos emitidos por el Fondo, comenzando por la cuenta de periodificación de la comisión variable, devengada y no liquidada en periodos anteriores, y continuando por el pasivo más subordinado, teniendo en cuenta el orden inverso de prelación de pagos establecido contractualmente para cada fecha de pago.

Dicha repercusión se registra como un ingreso en la partida “Repercusión de otras pérdidas (ganancias)” en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El importe correspondiente a las pérdidas a repercutir a un pasivo financiero es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados y se presenta separadamente en el balance en las correspondientes partidas específicas de “Correcciones de valor por repercusión de pérdidas”.

En el cálculo del valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados se utiliza como tipo de actualización el tipo de interés efectivo original del instrumento, si su tipo contractual es fijo, o el tipo de interés efectivo a la fecha a que se refieran los estados financieros, determinado de acuerdo con las condiciones del contrato, cuando sea variable.

La reversión de las pérdidas repercutidas a los pasivos financieros, que se produzca cuando el Fondo obtenga beneficios en el periodo se realiza en el orden inverso al establecido anteriormente para la repercusión de pérdidas, terminando por la comisión variable periodificada.

Dicha reversión se registra como un gasto en la partida “Repercusión de otras pérdidas (ganancias)” en la cuenta de pérdidas y ganancias, y tiene como límite el valor en libros de los pasivos financieros que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese realizado la repercusión de pérdidas.

### Cancelación

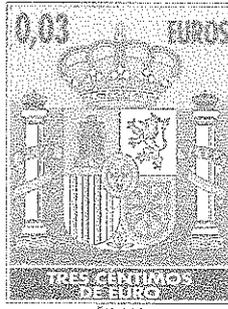
La cancelación o baja del pasivo se podrá realizar, una vez dado de baja el activo afectado, por el importe correspondiente a los ingresos en él acumulados.

### **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.



CLASE 8.ª



OK5440714

### **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, y consideradas las diferencias temporarias en caso de existencia.

### **j) Coberturas contables**

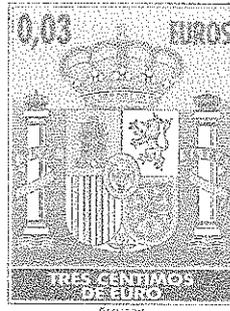
El Fondo utiliza derivados financieros negociados de forma bilateral con la contraparte fuera de mercados organizados (“derivados OTC”).

Mediante esta operación de cobertura, uno o varios instrumentos financieros, denominados instrumentos de cobertura, son designados para cubrir un riesgo específicamente identificado que puede tener impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias, como consecuencia de variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo de una o varias partidas cubiertas.

Todos los derivados financieros (incluso los contratados inicialmente con la intención de que sirvieran de cobertura) que no reúnen las condiciones que permiten considerarlos como de cobertura se trata a efectos contable como “derivados de negociación”.

A los efectos de su registro y valoración, las operaciones de cobertura se clasifican en las siguientes categorías:

- Cobertura del valor razonable: cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una parte concreta de los mismos, atribuible a un riesgo en particular que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Cobertura de los flujos de efectivo: cubre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuya a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La cobertura del riesgo de tipo de cambio de un compromiso en firme puede ser contabilizada como una cobertura de los flujos de efectivo. La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz, se reconocerá en el estado de ingresos y gastos reconocidos con signo positivo (valor razonable a favor del Fondo) o negativo (valor razonable en contra del Fondo), transfiriéndose a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado.



OK5440715

CLASE 8.ª

La eficacia de la cobertura de los derivados definidos como de cobertura, queda debidamente documentada por medio de los test de efectividad que realiza el Fondo, para verificar que las diferencias producidas por la variaciones de valor razonable o de los flujos de efectivo entre el elemento cubierto y su cobertura se mantiene en parámetros razonables a lo largo de la vida de las operaciones, cumpliendo así las previsiones establecidas en el momento de la contratación.

Una cobertura se considerará altamente eficaz si, al inicio y durante la vida, el Fondo puede esperar, prospectivamente, que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta que sea atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura, y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del ochenta al ciento veinticinco por ciento respecto del resultado de la partida cubierta.

Cuando en algún momento deja de cumplirse esta relación, las operaciones de coberturas dejarían de ser tratadas como tales y reclasificadas como derivados de negociación registrándose de acuerdo con su naturaleza.

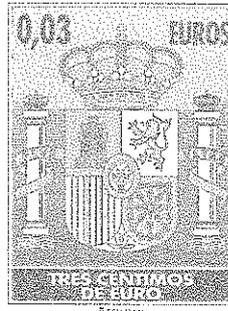
El Fondo clasifica sus coberturas contables en coberturas de flujo de riesgo, en función del tipo de riesgo que cubran.

#### **k) Deterioro del valor de los activos financieros**

El valor en libros de los activos financieros del Fondo es corregido por la Sociedad Gestora con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro. De forma simétrica se reconoce en los pasivos financieros, y atendiendo al clausulado del contrato de constitución del Fondo, una reversión en el valor de los mismos con abono en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- **Derechos de crédito**

El importe de las pérdidas por deterioro incurridas en los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de sus flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo, en dicha estimación, las pérdidas crediticias futuras en las que no se haya incurrido.



OK5440716

CLASE 8.ª

Los flujos de efectivo futuros estimados de un instrumentos de deuda son todos los importes, principal e intereses, que la Sociedad Gestora estima que el Fondo obtendrá durante la vida del instrumento. En su estimación se considera toda la información relevante que esté disponible en la fecha de formulación de los estados financieros, que proporcione datos sobre la posibilidad de cobro futuro de los flujos de efectivo contractuales.

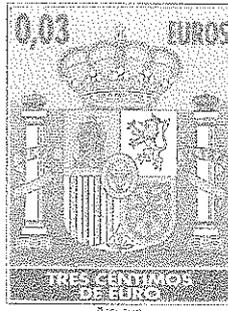
En la estimación de los flujos de efectivo futuros de instrumentos que cuenten con garantías reales, siempre que éstas se hayan considerado en la cesión del instrumentos o figuren en la información facilitada al titular de los pasivos emitidos por el Fondo, se tienen en cuenta los flujos que se obtendrían de su realización, menos el importe de los costes necesarios para su obtención y posterior venta, con independencia de la probabilidad de la ejecución de la garantía.

En el cálculo del valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados se utiliza como tipo de actualización el tipo de interés efectivo original del instrumento, si su tipo contractual es fijo, o el tipo de interés efectivo a la fecha que se refieran los estados financieros, determinado de acuerdo con las condiciones del contrato, cuando sea variable.

Cuando se renegocien o modifiquen las condiciones de los instrumentos de deuda se utiliza el tipo de interés efectivo antes de la modificación del contrato, salvo que pueda probarse que dicha renegociación o modificación se produce por causa distinta a las dificultades financieras del prestatario o emisor.

El descuento de los flujos de efectivo no es necesario realizarlo cuando su impacto cuantitativo no es material. En particular, cuando el plazo previsto para el cobro de los flujos de efectivo es igual o inferior a doce meses.

En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se pueden utilizar modelos basados en métodos estadísticos.



OK5440717

CLASE 8.ª

No obstante, el importe de la provisión que resulta de la aplicación de lo previsto en los párrafos anteriores no puede ser inferior a la que obtenga de la aplicación de los porcentajes mínimos de cobertura por calendario de morosidad que se indican en los siguientes apartados, que calculan las pérdidas por deterioro en función del tiempo transcurrido desde el vencimiento de la primera cuota o plazo que permanezca impagado de una misma operación:

- Tratamiento general

Criterio aplicado desde del 1 de julio de 2010	(%)	
Hasta 6 meses		25
Más de 6 meses, sin exceder de 9		50
Más de 9 meses, sin exceder de 12		75
Más de 12 meses		100

Criterio aplicado desde el 1 de enero de 2009 hasta el 1 de julio de 2010	Riesgos con empresas y empresarios (%)	Riesgos con resto de deudores (%)
Hasta 6 meses	5,3	4,5
Más de 6 meses, sin exceder de 12	27,8	27,4
Más de 12 meses, sin exceder de 18	65,1	60,5
Más de 18 meses, sin exceder de 24	95,8	93,3
Más de 24 meses	100,0	100,0

La escala anterior también se aplica, por acumulación, al conjunto de operaciones que el Fondo mantiene con un mismo deudor, en la medida que en cada una presente impagos superiores a tres meses. A estos efectos, se considera como fecha para el cálculo del porcentaje de cobertura la del importe vencido más antiguo que permanezca impagado, o la de la calificación de los activos como dudosos si es anterior.

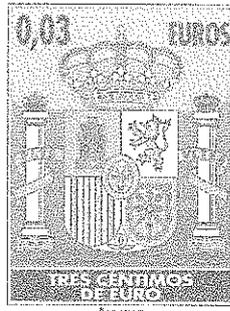
- Operaciones con garantía inmobiliaria

A los efectos de estimar el deterioro de los activos financieros calificados como dudosos, el valor de los derechos reales recibidos en garantía, siempre que sean primera carga y se encuentren debidamente constituidos y registrados a favor del Fondo o, en su caso, de la entidad cedente, se estima, según el tipo de bien sobre el que recae el derecho real, con los siguientes criterios:

- (i) Vivienda terminada residencia habitual del prestatario. Incluye las viviendas con cédula de ocupación en vigor donde el prestatario vive habitualmente y tiene los vínculos personales más fuertes. La estimación del valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 80%.

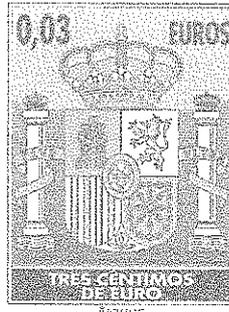


CLASE 8.ª



OK5440718

- (ii) Fincas rústicas en explotación, y oficinas, locales y naves polivalentes terminadas. Incluye terrenos no declarados como urbanizables en los que no está autorizada la edificación para usos distintos a su naturaleza agrícola, forestal o ganadera; así como los inmuebles de uso polivalente, vinculados o no a una explotación económica, que no incorporan características o elementos constructivos que limiten o dificulten su uso polivalente y por ello su fácil realización en efectivo. La estimación del valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 70%.
- (iii) Viviendas terminadas (resto). Incluye las viviendas terminadas que, a la fecha a que se refieren los estados financieros, cuentan con la correspondiente cédula de habitabilidad u ocupación expedida por la autoridad administrativa correspondiente pero que no están cualificadas para su consideración en el apartado (i) anterior. El valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 60%.
- (iv) Parcelas, solares y resto de activos inmobiliarios. El valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación ponderado por un 50%.
- (v) En el supuesto en que la Sociedad Gestora no haya recibido la información necesaria para determinar el tipo de bien sobre el que recae la garantía, el valor de los derechos recibidos en garantía será como máximo el valor de tasación, ponderado por un 80%.



OK5440719

**CLASE 8.ª**

Desde el 1 de julio de 2010, la cobertura por riesgo de crédito aplicable a todas las operaciones calificadas como “activos dudosos” a que se refieren los apartados anteriores se debe estimar aplicando al importe del riesgo vivo pendiente que exceda del valor de la garantía, estimada de acuerdo con la metodología de las letras anteriores, y sobre la base de la fecha más antigua que permanezca incumplida, los porcentajes señalados en el primer cuadro del apartado “Tratamiento general” de esta Nota. Con anterioridad al 1 de julio de 2010, se debían aplicar los siguientes criterios:

- Operaciones con garantía real sobre viviendas terminadas: el porcentaje de cobertura a aplicado a los instrumentos de deuda que contaban con garantía de primera hipoteca sobre viviendas terminadas, así como a los arrendamientos financieros sobre tales bienes, siempre que su riesgo vivo era igual o inferior al 80% del valor de tasación de las viviendas, era el 2%. No obstante, transcurridos tres años sin que se extinguiera la deuda o el Fondo adquiriera la propiedad de las viviendas, se consideraba que dicha adjudicación no iba a producirse y se aplicaban a los riesgos vivos los siguientes porcentajes de cobertura:

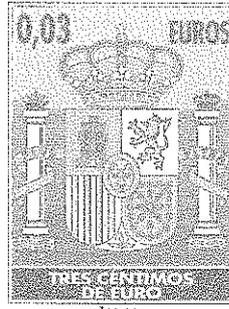
	(%)
Más de 3 años, sin exceder de 4 años	25
Más de 4 años, sin exceder de 5 años	50
Más de 5 años, sin exceder de 6 años	75
Más de 6 años	100

- Otras operaciones con garantía real: los porcentajes de cobertura aplicados a las operaciones que contaban con garantías reales sobre bienes inmuebles, incluidas aquellas operaciones con garantías sobre viviendas terminadas excluidas del apartado anterior, siempre que la Sociedad Gestora o las entidades cedentes hubieran iniciado los trámites para ejecutar dichos bienes y éstos tuvieran un valor sustancial en relación con el importe de la deuda, eran los que se indican a continuación, distinguiendo según el deudor fuera una empresa o empresario u otro tipo:

	<u>Empresas y empresarios (%)</u>	<u>Resto de deudores (%)</u>
Hasta 6 meses	4,5	3,8
Más de 6 meses, sin exceder de 12	23,6	23,3
Más de 12 meses, sin exceder de 18	55,3	47,2
Más de 18 meses, sin exceder de 24	81,4	79,3
Más de 24 meses	100,0	100,0



CLASE 8.ª



OK5440720

La Sociedad Gestora ajusta, al alza o a la baja, el importe que resulte de aplicar lo previsto en los apartados anteriores cuando dispone de evidencias objetivas adicionales sobre el deterioro de valor de los activos. Las operaciones de importe significativo para el Fondo se analizan individualmente. No obstante, durante los ejercicios 2010 y 2009 no se han realizado ajustes que impliquen una cobertura diferente a la determinada con arreglo a los apartados anteriores.

El importe estimado de las pérdidas incurridas por deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del período en el que se manifiestan utilizando una contrapartida compensadora para corregir el valor de los activos. Cuando, como consecuencia de un análisis individualizado de los instrumentos, se considera remota la recuperación de algún importe, éste se da de baja del activo, sin perjuicio de, en tanto le asistan derechos al Fondo, pueda continuar registrando internamente sus derechos de cobro hasta su extinción por prescripción, condonación u otras causas. La reversión del deterioro, cuando el importe de la pérdida disminuye por causas relacionadas con un evento posterior, se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

El reconocimiento en la cuenta de pérdidas y ganancias del devengo de intereses sobre la base de los términos contractuales se interrumpe para todos los instrumentos de deuda calificados como dudosos. El criterio anterior se entiende sin perjuicio de la recuperación del importe de la pérdida por deterioro que, en su caso, se deba realizar por transcurso del tiempo como consecuencia de utilizar en su cálculo el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados. En todo caso, este importe se reconoce como una recuperación de la pérdida por deterioro.

La Entidad ha calculado el deterioro del ejercicio 2010 de los activos financieros del Fondo al cierre del ejercicio, habiendo aplicado los porcentajes de cobertura en vigor a dicha fecha.

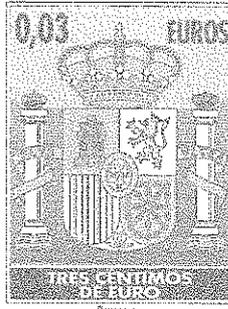
#### **l) Activos no corrientes mantenidos para la venta**

En este epígrafe del activo se incluyen los activos recibidos para la satisfacción, total o parcial, de activos financieros que representan derechos de cobro frente a terceros, con independencia del modo de adquirir la propiedad siempre que cumpla:

- Su valor contable se recuperará fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, y siempre y cuando se cumplan que:
  - a. El activo ha de estar disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta, y



CLASE 8.ª



OK5440721

- b. Su venta ha de ser altamente probable.

La clasificación y presentación en balance de estos activos se llevará a cabo tomando en consideración el fin al que se destinen. Se presumirá que todos los activos adjudicados se adquieren para su venta en el menor plazo posible, salvo manifestación expresa contraria.

Se registran en el momento de su reconocimiento inicial por su valor razonable menos los costes de venta, que serán al menos, del 25% de su valor razonable. En estos supuestos se presumirá la inexistencia de beneficio, excepto que haya evidencia suficiente; en particular, se considera que no hay evidencia suficiente cuando la valoración, realizada por experto independiente, tenga una antigüedad superior a 6 meses.

Aquellos activos adjudicados que no cumplan los requisitos para su registro como activos no corrientes mantenidos para la venta se clasificarán de acuerdo a su naturaleza según el fin para el que el activo sea dedicado.

#### **4. ERRORES Y CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES**

Durante el ejercicio 2010 y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales no se ha producido ningún error, ni cambio en estimaciones contables, que por su importancia relativa fuera necesario incluir en las cuentas anuales del Fondo formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora.

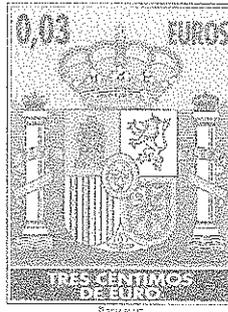
#### **5. RIESGO ASOCIADO CON ACTIVOS FINANCIEROS**

El riesgo es inherente a las actividades del Fondo pero el mismo es gestionado por la Sociedad Gestora a través de un proceso de identificación, medición y seguimiento continuo. No obstante, desde su constitución se estructura para que el impacto de los distintos riesgos en su estructura sea mínimo.

El Fondo está expuesto al riesgo de mercado (el cual incluye los riesgos de tipo de interés y de tipo de cambio), riesgo de liquidez y de crédito derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera.



CLASE 8.ª



OK5440722

### **Riesgo de mercado**

Este riesgo comprende principalmente los riesgos resultantes de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos, y de los tipos de cambio en los que están denominadas las masas patrimoniales.

- Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés deriva de la posibilidad de que cambios en los tipos de interés afecten a los cash flows o al valor razonable de los instrumentos financieros.

Desde la constitución la sociedad gestora, por cuenta del Fondo contrató una permuta financiera que intercambia los flujos de los préstamos por el de los bonos más un Spread, de forma que neutraliza el efecto que sobre los flujos futuros del Fondo tendría el hecho de tener distintos índices de referencia para repreciar activos y pasivos, así como las distintas fechas de repreciación.

- Riesgo de tipo de cambio

El Fondo no presenta exposición significativa a riesgo de tipo de cambio a las fechas de referencia de las cuentas anuales al estar todos sus activos y pasivos referenciados al euro.

### **Riesgo de liquidez**

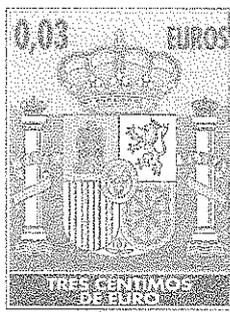
Este riesgo refleja la posible dificultad del Fondo para disponer de fondos líquidos, o para poder acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago conforme al calendario de pago establecido en el folleto del Fondo.

Dada su estructura financiera el Fondo no presenta exposición a este riesgo dado que solo se atiende los compromisos (pasivos) en la medida en que se cobran o realizan los activos. Los flujos que se reciben de los activos se utilizan para atender los compromisos en función de la cascada de pagos, sin que se realice una gestión activa de la liquidez transitoria.

Asimismo, a fin de gestionar este riesgo desde la constitución pueden disponerse de mecanismos minimizadores del mismo, como líneas de liquidez, préstamos subordinados, etc., con objeto de atender la posible dificultad del Fondo de disponer los fondos líquidos como consecuencia del posible desfase entre los ingresos procedentes de los derechos de crédito titulizados y los importes a satisfacer por compromisos asumidos. En la nota 9 se indica los mecanismos con los que el Fondo cuenta en este sentido.



CLASE 6.º



OK5440723

Adicionalmente, en las notas 6 y 9 se indica el desglose de los instrumentos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 2010 y 2009. Las fechas de vencimiento que se han considerado para la construcción de las tablas son las fechas de vencimiento o cancelación contractual. Los importes que se han considerado son los flujos contractuales sin descontar.

### Riesgo de crédito

El riesgo de crédito nace de la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de cada uno de los os deudores finales de los créditos cedidos al fondo no atiendan sus compromisos.

No obstante, dada la estructura y diseño del Fondo gestionado por Titulización de Activos S.G.F.T., S.A. y recogida en el folleto de emisión, las pérdidas ocasionadas por la materialización de este riesgo serán repercutidas de acuerdo con el sistema de prelación de pagos a los acreedores del Fondo, por lo que dichas pérdidas no tendrían impacto patrimonial en el Fondo.

Adicionalmente, el Fondo puede tener contratado permutas financieras y opciones sobre tipos de interés con la entidad cedente o un tercero independiente, así como líneas de liquidez. Estas operaciones también exponen al fondo a incurrir en pérdidas en el caso de que la contraparte del swap no sea capaz de atender sus compromisos. En este sentido, todas las contrapartes son entidades financieras españolas o grupos financieros internacionales y la propia estructura del fondo establece mecanismos de protección como la constitución de garantías adicionales en caso de rebajas de calificaciones crediticias de estas contrapartes.

Por este motivo, el Fondo no espera incurrir en pérdidas significativas derivadas del incumplimiento de sus obligaciones por parte de la contraparte.

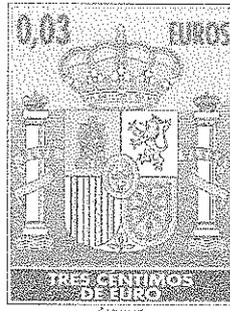
El siguiente cuadro muestra la exposición total al riesgo de crédito al cierre del ejercicio 2010 y 2009:

	Miles de euros	
	2010	2009
Derechos de crédito	617.221	668.901
Deudores y otras cuentas a cobrar	1.213	1.989
Otros activos financieros	3	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.779	10.895
Total Riesgo	630.216	681.785





CLASE 8.ª

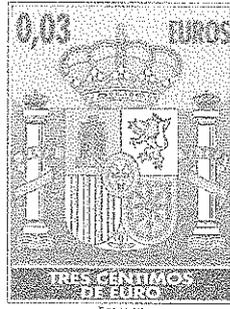


OK5440725

- Cada Cedente se compromete a sustituir, cada doce meses, el Título Múltiple emitido por él mismo, representativo de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca, por uno nuevo que recoja las nuevas características de las mismas como consecuencia de las modificaciones habidas en los tipos de interés y en los principales de los Préstamos Hipotecarios.
- Cada Cedente, tan pronto como tenga conocimiento de que alguna de las Participaciones y/o Certificados por él emitidos o que alguno de los Préstamos Hipotecarios sobre los que se han emitido aquéllos, no se ajusta a las mencionadas declaraciones, deberá ponerlo en conocimiento de la Sociedad Gestora y, en el plazo de cinco días, indicarle los préstamos hipotecarios sobre los que propone emitir nuevas participaciones hipotecarias y/o certificados de transmisión de hipoteca para sustituir a los afectados. En caso de que se produzca la sustitución de alguna Participación y/o Certificado, de conformidad con lo previsto en el presente apartado, el Cedente afectado procederá a emitir un nuevo Título Múltiple que será canjeado por el que se entrega en la Fecha de Constitución.
- El Cedente afectado se compromete a formalizar la sustitución de Participaciones y Certificados en escritura pública y en la forma y plazo que establezca la Sociedad Gestora, así como a proporcionar la información sobre los mismos que considere necesaria la Sociedad Gestora. La sustitución se comunicará a las Agencias de Calificación y una copia del acta notarial será remitida a la CNMV.
- Participan de la totalidad del principal de Préstamos Hipotecarios que han servido de base para la titulización.
- El interés que devenga es el del tipo de interés nominal del Préstamo Hipotecario del que representa cada Participación o Certificado. El tipo medio ponderado del total de la cartera de Préstamos participados al 31 de diciembre de 2010 es del 2,86% (2009: 3,14%).
- Los Préstamos Hipotecarios participados son todos a tipo de interés variable, sin perjuicio de que durante un periodo inicial de los mismos puedan haberse acordado tipos fijos, así como, puede tener establecidos unos límites máximos y/o mínimos del tipo de interés aplicable.
- Se emiten por el plazo restante de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios participados y dan derecho al titular de la participación a percibir la totalidad de los pagos que, en concepto de principal, incluyendo amortizaciones anticipadas, reciba la Entidad Emisora por los Préstamos Hipotecarios participados, así como la totalidad de los intereses que reciba la Entidad Emisora por dichos Préstamos.

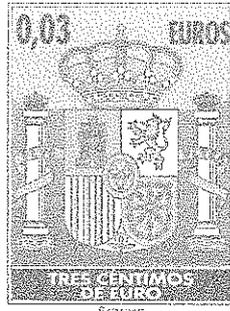


CLASE 8.ª



OK5440726

- El abono por cada Cedente al Fondo de las cantidades recibidas por los Préstamos Hipotecarios que administre se realizará de la siguiente forma:
  - a) CREDIFIMO y CAJA VITAL realizarán sus ingresos semanalmente, cada martes o, en caso de no ser Día Hábil, los ingresos se realizarán el Día Hábil inmediatamente posterior. CAJA GRANADA y CAIXA TERRASA realizará sus ingresos con periodicidad diaria.
  - b) La cantidad total que cada Cedente deberá entregar al Fondo en la Fecha de Cobro correspondiente, será la cantidad total que el Cedente de que se trate haya recaudado de los Préstamos Hipotecarios que administre desde la anterior Fecha de Cobro.
  - c) El día 20 de cada mes (“Fecha de Cálculo”) o en caso de no ser este Día Hábil el Día Hábil inmediatamente anterior, la Sociedad Gestora dará instrucciones al Agente Financiero para que traspase a la Cuenta de Tesorería la Cantidad Recaudada en el Periodo de Cálculo anterior a dicha Fecha de Cálculo. La primera fecha de cálculo fue el 20 de febrero de 2006.
- La Entidad Emisora no asume responsabilidad alguna por impago de los deudores hipotecarios ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorga garantías o avales ni se establece pactos de recompra de tales Participaciones.
- Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca solo pueden ser transmitidos a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridas por el público no especializado.
- Las Participaciones y los Certificados representados en un Título Múltiple se encuentran depositados en el SCH.
- Préstamos Hipotecarios que cumplen los requisitos establecidos en la Sección Segunda de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, reguladora del Mercado Hipotecario (la “Ley del Mercado Hipotecario”) y que se transmiten al Fondo mediante la emisión de las Participaciones (en adelante, los “Préstamos Hipotecarios 1”). - Préstamos Hipotecarios que no cumplen todos los requisitos de la Sección Segunda de la Ley del Mercado Hipotecario, entre los que se encuentran la no superación del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas o la obligatoriedad de que los préstamos hipotecarios se encuentren garantizados por hipotecas con rango de primera hipoteca, los cuales se transmiten al Fondo mediante la emisión de los Certificados, de conformidad con el artículo 18 de la Ley 44/2002 (en adelante, los “Préstamos Hipotecarios 2”).



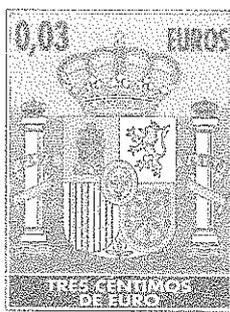
OK5440727

CLASE 8.ª

- Las características mínimas que deben cumplir los Préstamos Hipotecarios participados que se recogen en la escritura de constitución del Fondo han sido verificadas mediante la aplicación de procedimientos estadísticos por los auditores designados por la Sociedad Gestora, habiendo emitido éstos un informe al concluir dicha verificación. Los defectos o desviaciones que se pusieron de manifiesto en dicho informe fueron subsanados posteriormente por cada Emisor de Participaciones Hipotecarias y de Certificados de Transmisión de Hipoteca. Las características comentadas son las siguientes:
  - Los Préstamos han de estar garantizados por hipotecas inmobiliarias.
  - El valor de tasación de la propiedad hipotecada que figura en la “Cartera previa” de las Entidades coincide con el que aparece en el certificado de tasación emitido por la Entidad que efectuó la tasación.
  - Los bienes hipotecados han sido tasados por sociedades inscritas en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 685/1982 de 17 de marzo, modificado por el Real Decreto 1289/1991 de 2 de agosto.
  - Los bienes hipotecados han de estar asegurados contra daños por el valor a efectos de seguro fijado por la tasación del inmueble, o por el valor que haya resultado a efectos de seguro, o por el valor inicial del préstamo o al menos, por el saldo del préstamo.
- Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca de acuerdo con la escritura de constitución del Fondo comenzaron a devengar intereses desde la fecha de desembolso que se produjo el 20 de diciembre de 2006.
- En caso de liquidación anticipada del Fondo, el Emisor tendrá derecho de tanteo para recuperar las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos, correspondientes a Préstamos Hipotecarios no amortizados, en el momento de la liquidación, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora.

Este derecho de tanteo no implica un pacto o declaración de recompra de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

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



OK5440728

CLASE 8.ª

El movimiento de los derechos de crédito durante los ejercicios 2010 y 2009 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	2010			
	Saldo inicial	Adiciones	Amortizaciones	Saldo final
Derechos de crédito				
Participaciones hipotecarias	561.136	-	(56.648)	504.488
Certificados de transmisión hipotecaria	59.971	-	(5.495)	54.476
Activos dudosos	49.183	9.422	(1.585)	57.020
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(2.360)	899	1.165	(296)
Intereses y gastos devengados no vencidos	971	17.551	(16.989)	1.533
	<u>668.901</u>	<u>27.872</u>	<u>(79.552)</u>	<u>617.221</u>

El importe de correcciones de valor por deterioro de activos incluido en la columna "Amortizaciones" corresponde a provisiones utilizadas por cancelación de fallidos.

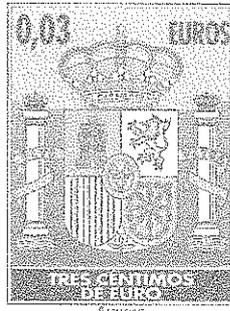
	Miles de euros			
	2009			
	Saldo inicial	Adiciones	Amortizaciones	Saldo final
Derechos de crédito				
Participaciones hipotecarias	638.090	-	(76.954)	561.136
Certificados de transmisión hipotecaria	70.871	-	(10.900)	59.971
Activos dudosos	27.456	21.727	-	49.183
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	-	(2.360)	-	(2.360)
Intereses y gastos devengados no vencidos	5.981	29.653	(34.663)	971
	<u>742.398</u>	<u>49.020</u>	<u>(122.517)</u>	<u>668.901</u>

En el Estado S.05.1 (Cuadro E), incluido como Anexo dentro de las presentes Cuentas Anuales, se muestra la vida residual de los activos cedidos al Fondo.

Al 31 de diciembre de 2010 la tasa de amortización anticipada del conjunto de activos financieros fue del 3,96% (2009: 5,10%).

Al 31 de diciembre de 2010 el tipo de interés medio de la cartera era del 2,86% (2009: 3,14%), con un tipo máximo de 8,49% (2009: 7,99%) y mínimo inferior al 1% (2009: inferior al 1%).

Durante los ejercicios 2010 y 2009 se han devengado intereses de Derechos de Crédito por importe de 16.915 miles de euros (2009: 29.653 miles de euros), de los que 1.533 miles de euros (2009: 971 miles de euros) se encuentran pendientes de vencimiento, estando registrados en el epígrafe "Derechos de crédito" del activo del balance de situación a 31 de diciembre.



OK5440729

CLASE 8.ª

Al 31 de diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2009 la ganancia imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionada con los citados activos deteriorados es de 899 miles de euros (2009: pérdida 2.360 miles de euros) registrado en el epígrafe “Deterioro neto de derechos de crédito”.

El deterioro de los activos financieros del Fondo, calculado según lo indicado anteriormente, ha sido registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2010.

Ni al 31 de diciembre de 2010 ni al 31 de diciembre de 2009 se han realizado reclasificaciones de activos.

## **6.2 Deudores y otras cuentas a cobrar**

Este apartado recoge, fundamentalmente, importes vencidos de los derechos de crédito pendientes de cobro.

## **7. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA**

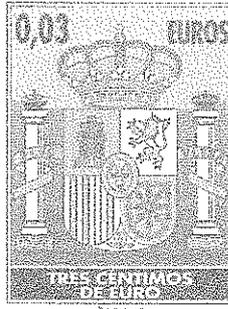
El saldo que figura en el balance de situación al 31 de diciembre se corresponde con los activos adjudicados durante el ejercicio.

Los únicos movimientos habidos a lo largo del ejercicio 2010 se corresponden con las altas de activos, no existiendo movimiento en el ejercicio 2009.

El saldo de activos no corrientes mantenidos para la venta corresponde a 16 activos, fundamentalmente viviendas, de los que 43% han sido objeto de tasación en el momento de la adjudicación (2010). Ninguno de estos activos mantiene individualmente un coste superior al 0,1% del total activo del Fondo y no se han generado resultados significativos en la cuenta de pérdidas y ganancias derivados de la adjudicación de los activos.



CLASE 8.ª



OK5440730

## 8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo que figura en el balance de situación al 31 de diciembre se corresponde con el efectivo depositado en el Santander Central Hispano como materialización de una Cuenta de Cobros (a través de la cual se materializarán en cada Fecha de Cobro todos los ingresos que el Fondo debe recibir de los cedentes derivados de los préstamos hipotecarios), de una Cuenta de Tesorería (en la cual el Fondo transferirá desde la Cuenta de Cobros, todos los ingresos de los cedentes anteriormente mencionados) y una Cuenta de Línea de Liquidez. Las cuentas devengarán un interés, que se liquidará mensualmente, igual al que resulte de disminuir con un margen de 0,15% la media de los Tipos Eonia diarios correspondientes al mes en curso.

El detalle de este epígrafe del activo del balance de situación al 31 de diciembre es como sigue:

	Miles de euros	
	2010	2009
Tesorería	11.779	10.895
	<u>11.779</u>	<u>10.895</u>

Como mecanismo de garantía y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos, se constituyó en la fecha de desembolso con cargo a parte del precio de emisión de los Valores por un importe de 5.108 miles de euros, y con cargo al Préstamo Subordinado por un importe de 4.192 miles de euros.

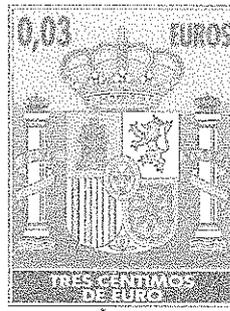
En cada fecha de pago, se dotará al Fondo de Reserva hasta alcanzar el nivel requerido, que será la menor de las siguientes cantidades:

- El 1% del importe inicial de la emisión de Bonos.
- El 2% del saldo nominal pendiente de cobro de la emisión de Bonos.

En cualquier caso, el nivel requerido del Fondo de Reserva no podrá reducirse por debajo del 0,5% del saldo inicial de la emisión de los Bonos.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, el Fondo de Reserva se encuentra por debajo del nivel requerido en 9.300 miles de euros.

Ni a 31 de diciembre de 2010 ni a 31 de diciembre de 2009 existen intereses devengados pendientes de cobro de la cuenta de tesorería por importe significativo.



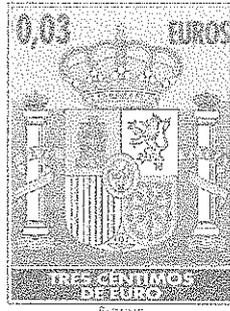
OK5440731

CLASE 8.ª

## 9. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de Pasivos Financieros a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es la siguiente:

	Miles de euros		
	2010		
	No corriente	Corriente	Total
Acreedores y otras cuentas a pagar	-	9	9
	-	9	9
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas	348.529	24.596	373.125
Series subordinadas	233.100	-	233.100
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	372	372
	581.629	24.968	606.597
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado	5.269	-	5.269
Otras deudas con entidades de crédito	9.300	164	9.464
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	909	909
	14.569	1.073	15.642
Derivados			
Derivados de cobertura	5.933	1.319	7.252
	5.933	1.319	7.252
	Miles de euros		
	2009		
	No corriente	Corriente	Total
Acreedores y otras cuentas a pagar	-	91	91
	-	91	91
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas	402.869	24.271	427.140
Series subordinadas	233.100	-	233.100
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	129	129
	635.969	24.400	660.369
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado	5.269	-	5.269
Crédito línea de liquidez	9.300	-	9.300
Otras deudas con entidades de crédito	-	147	147
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	763	763
	14.569	910	15.479
Derivados			
Derivados de cobertura	10.270	2.991	13.261
	10.270	2.991	13.261



OK5440732

CLASE 8.ª

## 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 de Titulización por importe de 930.600.000 euros. Esta emisión estará constituida por 9.306 Bonos divididos en cuatro clases, representados mediante anotaciones en cuenta, de 100.000 euros nominales cada uno.

- Las Series de Bonos A, B, C, D, E y F se emiten a la par de su valor nominal. Adicionalmente, en la Fecha de Constitución, parte de los intereses de los Bonos de la Serie A3 serán segregados, en valores de renta fija autónomos (los “Valores NAS-IO”) que estarán integrados en la Fecha de Constitución por 1.813 valores, con un importe nominal igual, cada uno de ellos, al valor nominal de cada uno de los Bonos de la Serie A3, esto es, 16.000 euros.

### Composición de la emisión

-----

El importe total de la emisión de Bonos se agrupa en cuatro Clases de la siguiente manera:

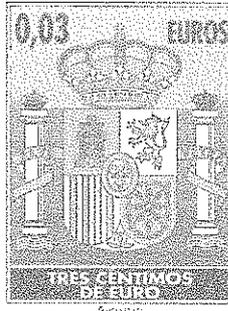
- a) Los Bonos de la Clase A se emitirán en tres Series, por 8.788 Bonos.

Bonos de la Serie A1, 3.023 Bonos, que devengarán un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 0,08%.

Bonos de la Serie A2, 3.952 Bonos que devengarán un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 0,15%.

Bonos de la Serie A3, 1.813 Bonos que devengarán un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 0,19%.

- b) La Clase B estará compuesta por 139 Bonos que devengarán un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 0,20%.
- c) La Clase C estará compuesta por 93 Bonos que devengarán un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 0,31%.



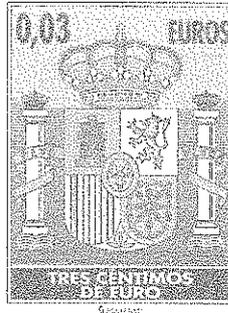
OK5440733

CLASE B.º

- d) La Clase D estará compuesta por 140 Bonos que devengarán un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 0,51%.
- e) La Clase E estará compuesta por 140 Bonos que devengarán un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 2,15%.
- f) La Clase F estará compuesta por 6 Bonos que devengarán un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 3,00%.
- g) En la Fecha de Constitución, parte de los intereses de los Bonos de la Serie A3 serán segregados, en valores de renta fija autónomos (los “Valores NAS-IO”) que estarán integrados en la Fecha de Constitución por 1.813 valores, con un importe nominal igual, cada uno de ellos, al valor nominal de cada uno de los Bonos de la Serie A3, esto es, 16.000 euros. Durante el Período de Suscripción, cada uno de los Bonos de la Serie A3 serán suscritos y supondrán el pago en la Fecha de Desembolso de (i) 16.000 euros, por parte de los suscriptores de los Bonos de la Serie A3; y (ii) un importe de 2.624 euros, por cada Valor NAS-IO suscrito. En cada Fecha de Pago el importe nominal de los Valores NAS-IO será igual al Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de los Bonos de la Serie A3.

Los Valores NAS-IO no incorporan el derecho para sus titulares de recuperar el precio de suscripción, sino únicamente el derecho al cobro, hasta el vencimiento del mismo, del Pago NAS-IO siempre sujeto al Orden de Prelación de Pagos.

La suscripción o tenencia de Bonos de una Serie no implica la suscripción o tenencia de Bonos de las otras Series. Esta mención resulta igualmente de aplicación para los Valores NAS-IO en relación con el resto de Series de Bonos.



OK5440734

CLASE 8.ª

### Amortización de los Bonos

---

La amortización de los Bonos se realizará a prorrata entre los Bonos de la misma Serie que corresponda amortizar en cada Fecha de Pago (de acuerdo con lo previsto a continuación), mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en un importe igual a la menor de las siguientes cantidades:

- (a) La diferencia positiva en esa Fecha de Pago entre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos (previo a la amortización que se realice en esa Fecha de Pago) y el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de las Participaciones y los Certificados no Fallidos correspondiente al último día del mes anterior al de la Fecha de Pago, y
- (b) Los Recursos Disponibles en esa Fecha de Pago, deducidos los importes correspondientes a los conceptos precedentes en el Orden de Prelación de Pagos.

La amortización de los Bonos se realizará de manera secuencial de manera que la amortización de los Bonos de la Serie A comenzará en la primera Fecha de Pago (28 de marzo de 2007).

La amortización de los Bonos de la Serie B comenzará sólo cuando estén totalmente amortizados los Bonos de la Clase A.

La amortización de los Bonos de la Serie C comenzará sólo cuando estén totalmente amortizados los Bonos de la Clase B.

La amortización de los Bonos de la Serie D comenzará sólo cuando estén totalmente amortizados los Bonos de la Clase C.

La amortización de los Bonos de la Serie E comenzará sólo cuando estén totalmente amortizados los Bonos de la Clase D.

Y la amortización de los Bonos de la Serie F comenzará sólo cuando estén totalmente amortizados los Bonos de la Clase E.

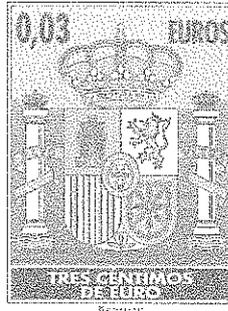
### Vencimiento de los Bonos

---

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



CLASE B.º



OK5440735

La emisi3n de los Bonos est3 en soporte de anotaciones en cuenta y est3 dada de alta en la Sociedad de Gest3n de los Sistemas de Registro, Compensaci3n y Liquidaci3n de Valores, S.A. (Iberclear).

Asimismo, los Bonos se encuentran admitidos a cotizaci3n en el mercado de A.I.A.F. (Asociaci3n de Intermediarios de Activos Financieros).

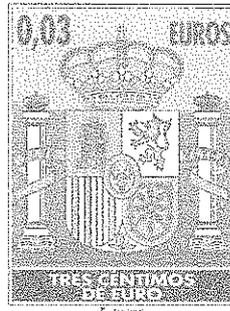
El movimiento de los Bonos durante los ejercicios 2010 y 2009, sin considerar las correcciones, ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2010	
	Serie no subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial	427.140	233.100
Amortizaci3n	(54.015)	-
Saldo final	<u>373.125</u>	<u>233.100</u>

	Miles de euros	
	2009	
	Serie no subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial	499.346	233.100
Amortizaci3n	(72.206)	-
Saldo final	<u>427.140</u>	<u>233.100</u>

El c3lculo de la vida media y de la duraci3n de los Bonos esta significativamente ligada a la vida de los activos cedidos, la cual est3 influenciada por las hip3tesis de tasas de amortizaci3n anticipada y morosidad. Dichas tasas de amortizaci3n se formar3n a partir de una variedad de factores (geogr3ficos, estacionalidad, tipos de inter3s, etc..) que impiden su previsibilidad. No obstante, la Sociedad Gestora, ha realizado una estimaci3n sobre la vida residual de los activos emitidos por el Fondo (y consecuentemente del vencimiento de los Bonos) en el Estado S.05.1 (Cuadro E), incluido como Anexo dentro de las presentes Cuentas Anuales.



OK5440736

CLASE 0.ª

Adicionalmente, la Sociedad Gestora, ha preparado una estimación sobre la vida residual de los pasivos emitidos por el Fondo, dicha estimación se detalla en el Estado S.05.2 (Cuadro A), incluido como Anexo dentro de las presentes Cuentas Anuales.

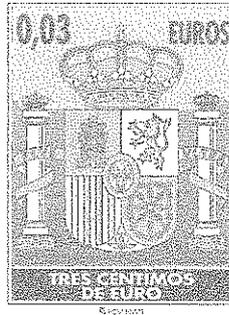
Durante los ejercicios 2010 y 2009 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización por importe de 6.201 miles de euros (2009: 12.997 miles de euros), de los que 372 miles de euros (2009: 129 miles de euros) se encuentran pendientes de vencimiento a 31 de diciembre, estando registrados en el epígrafe “Obligaciones y otros valores negociables” del balance de situación.

Las Agencias de Calificación fueron Fitch Ratings, S.A. y Standard and Poor’s España, S.A. (S&P).

- Fitch Ratings otorgó AAA para los Bonos de la Serie A1, A2, A3 y Valores NAS-IO, AA para la Serie B, A para la Serie C, BBB para la Serie D, BB para la Serie E y BBB para la Serie F.
- Standard and Poor’s otorgó AAA para los Bonos de la Serie A1, A2, A3 y Valores NAS-OI, AA para la Serie B, A para la Serie C, BBB para la Serie D, BB para la Serie E y B para la Serie F.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, el rating asignado por las Agencias de calificación Fitch y Standard & Poor’s para las distintas series de bonos es el siguiente:

	Situación actual	
	FITCH	S&P
Serie A1	AAA	AAA
Serie A2	AA	AAA
Serie A3	AA	AAA
Serie B	BBB	A
Serie C	BB	BBB-
Serie D	B	CCC
Serie E	CCC	D
Serie F	CC	D



OK5440737

CLASE 0.ª

## 9.2 Deudas con entidades de crédito

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

### PRÉSTAMO PARA GASTOS INICIALES

Importe total facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Caixa Terrasa	453
Caja Granada	469
Credifimo	271
Caja Vital	<u>324</u>
Saldo inicial	<u>1.517</u>

Saldo al 31 de diciembre de 2010

1.077 miles de euros.

Tipo de interés anual:

Variable, e igual al Euribor 3 meses vigentes en cada momento.

Finalidad:

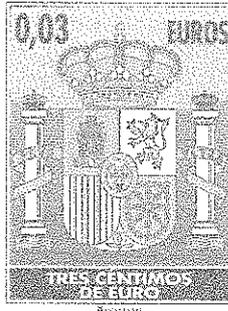
Pago de los Gastos Iniciales a cargo del Fondo.

Amortización:

Se realizará en 20 cuotas consecutivas e iguales, la primera de las cuales tendrá lugar en la primera Fecha de Pago (28 de marzo de 2007), todo ello con sujeción al Orden de Prelación de Pagos.



CLASE 8.º



OK5440738

### PRÉSTAMO SUBORDINADO

Importe total facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Caja Granada	2.846
Caja Vital	<u>1.346</u>
Saldo inicial	<u><u>4.192</u></u>

Saldo al 31 de diciembre de 2010 4.192 miles de euros.

Tipo de interés anual: Variable, e igual al Euribor vigentes en cada momento.

Vencimiento final: Fecha de liquidación del Fondo.

Finalidad: Dotación inicial parcial del fondo de reserva.

Amortización: Se realizará en cada Fecha de Pago por un importe igual a la diferencia entre el 51,52235% sobre el importe en que cada fecha de pago se reduzca el Nivel Requerido del Fondo de Reserva, y el importe destinado en dicha Fecha de Pago a amortizar los Bonos de la Serie F, con sujeción al Orden de Prelación de Pagos.

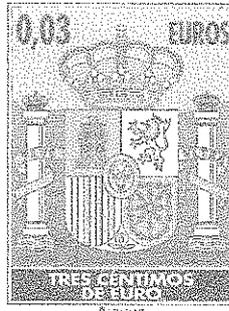
### PRÉSTAMO LÍNEA LIQUIDEZ

Este importe se distribuye de forma mancomunada entre los cedentes de la siguiente forma:

	<u>Miles de euros</u>
Caixa Terrasa	2.750
Caja Granada	2.900
Credifimo	1.650
Caja Vital	<u>2.000</u>
	<u><u>9.300</u></u>



CLASE 8.ª



OK5440739

Saldo al 31 de diciembre de 2010

9.300 miles de euros

Tipo de interés anual:

Los importes dispuestos con cargo a la Línea de Liquidez y pendientes de reembolso devengarán un tipo de interés igual al que resulte de disminuir quince (15) puntos básicos la media mensual de los tipos EONIA.

Finalidad:

Cubrir el posible desfase correspondiente en la primera Fecha de Pago entre el devengo de intereses de las Participaciones y Certificados durante los Periodos de Cálculo anteriores a la primera Fecha de Pago.

Durante los ejercicios 2010 y 2009 no se han producido movimientos en el principal de préstamos y deuda con entidades de crédito.

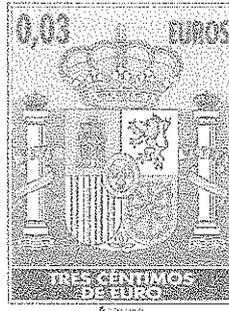
Durante los ejercicios 2010 y 2009 se han devengado intereses del préstamo subordinado, del préstamo para gastos iniciales y del préstamo línea de liquidez por importe total de 194 miles de euros (2009: 218 miles de euros), encontrándose 909 miles de euros (2009: 763 miles de euros), pendientes de pago a 31 de diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2009, estando registrados en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del pasivo del balance de situación.

## 10. CONTRATO DE PERMUTA FINANCIERA

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



CLASE 8.ª



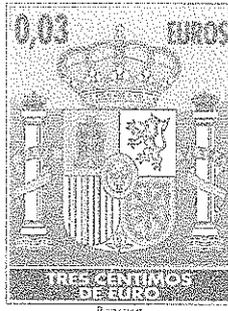
OK5440740

La sociedad gestora formalizó en representación y por cuenta del fondo, un contrato de permuta financiera de intereses o swap cuyos términos más relevantes se describen a continuación:

Parte A	JP Morgan
Parte B	La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo.
Fechas de Liquidación:	Las fechas de liquidación coincidirán con las Fechas de Pago de los Valores, esto es, los días 28 de marzo, 28 de junio, 28 de septiembre y 28 de diciembre, o en caso de no ser éste Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente siguiente. La primera Fecha de liquidación será el 28 de marzo de 2007.
Periodos de Liquidación:	Los periodos de liquidación serán los días efectivamente transcurridos entre dos Fechas de Liquidación consecutivas, incluyendo la primera y excluyendo la última. Excepcionalmente, el primer periodo de liquidación tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Desemboiso de la Emisión de Bonos (incluida) y el 22 de marzo de 2008 (excluido).
Supuestos de incumplimiento de los Contratos de Derivado	Si en una Fecha de Liquidación la Parte B no pagase la cantidad que le correspondiera satisfacer a la Parte A, el Contrato de Derivado correspondiente podrá quedar resuelto a instancias de la Parte A. En caso de que correspondiera pagar cantidad liquidativa, la Parte A asumirá, si procede, la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en los términos del Contrato de Derivado correspondiente, y todo ello de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos.
Vencimiento de los Contratos de Derivado	El vencimiento de los Contratos de Derivado tendrá lugar en la fecha más temprana entre (i) la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo y (ii) Fecha de extinción del Fondo.



CLASE 0.ª



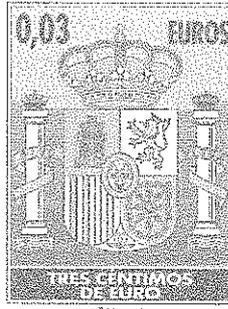
OK5440741

## 1. Contrato de Derivado Anual

- Cantidad a Pagar por la Parte A con motivo del Swap
- La Cantidad a Pagar por la Parte A es el resultado de multiplicar el “Importe Nocial del Contrato de Derivado Anual” por el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos (Euribor 3 meses) establecido para cada Fecha de Pago, ajustado por un margen de  $-0,09\%$ . Para el cálculo de la Parte A se tomarán los días efectivamente transcurridos en base anual 360.
- El “Importe Nocial del Contrato de Derivado Anual” será el Saldo Nominal Pendiente de vencimiento de las Participaciones y Certificados no Fallidos agrupados en el Fondo y en los que se actualiza el tipo de interés anualmente, en el último día del Período de Cálculo a la inmediatamente anterior Fecha de Pago.
- Cantidad a Pagar por la Parte B con motivo del Swap (Contrato de Derivado Anual)
- La Cantidad a Pagar por la Parte B será el producto, en función de los días efectivamente transcurridos y en base 360, del “Importe Nocial del Contrato de Derivado Anual”, por el “Factor de Cálculo para el Swap”.
- El “Factor de Cálculo para el Swap” será la media de los EURIBOR 12 meses obtenidos en doce meses precedentes al inicio del Período de Cálculo, aplicando las ponderaciones que se indican en el Contrato de Derivado Anual.
- Cantidad a Pagar por la Parte A con motivo del Cap (Contrato de Derivado Anual)
- En cada Fecha de Liquidación, la Parte A realizará un pago compensatorio a la Parte B definido de tal manera que mitigue la reducción de flujos por la cantidad que la Parte B dejará de percibir de los Préstamos Hipotecarios, que actualicen su tipo de interés anualmente, con Tipo de Interés Máximo por el hecho de estar sujetos a esos tipos de interés máximos. La metodología exacta del cálculo de esta cantidad queda definida en el Contrato de Derivado correspondiente.
- Cantidad a Pagar por la Parte B con motivo del Floor (Contrato de Derivado Anual)
- En cada Fecha de Liquidación, la Parte B realizará un pago compensatorio a la Parte A definido de tal manera que sea equivalente a la cantidad que la Parte B percibirá adicionalmente de los Préstamos Hipotecarios, que actualicen su tipo de interés anualmente, sujetos a Tipo de Interés Mínimo, por el hecho de estar sujetos a esos tipos de interés mínimos. La metodología exacta del cálculo de esta cantidad queda definida en el Contrato de Derivado correspondiente.



CLASE 8.ª



OK5440742

## 2. Contrato de Derivado Semestral

**Cantidad a Pagar por la Parte A con motivo del Swap** La Cantidad a Pagar por la Parte A es el resultado de multiplicar el “Importe Nominal del Contrato de Derivado Semestral” por el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos (Euribor 3 meses) establecido para cada Fecha de Pago, ajustado por un margen de -0,07%.

El “Importe Nominal del Contrato de Derivado Semestral” será el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de las Participaciones y Certificados no Fallidos agrupados en el Fondo y en los que se actualiza el tipo de interés semestralmente, en el último día del Período de Cálculo a la inmediatamente anterior Fecha de Pago.

**Cantidad a Pagar por la Parte B con motivo del Swap** La Cantidad a Pagar por la Parte B será el producto, en función de los días efectivamente transcurridos y en base 360, del “Importe Nominal del Contrato de Derivado Semestral” definido anteriormente, por el “Factor de Cálculo para el Swap”.

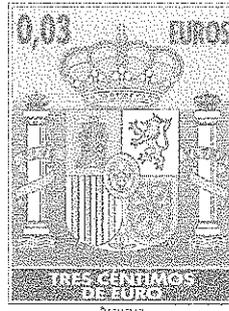
El “Factor de Cálculo para el Swap” será la media de los EURIBOR 6 meses obtenidos en seis meses precedentes al inicio del Período de Cálculo, aplicando las ponderaciones que se indican en el Contrato de Derivado Semestral.

**Cantidad a Pagar por la Parte A con motivo del Cap** En cada Fecha de Liquidación, la Parte A realizará un pago compensatorio a la Parte B definido de tal manera que mitigue la reducción de flujos por la cantidad que la Parte B dejará de percibir de los Préstamos Hipotecarios, que actualicen su tipo de interés semestralmente, con Tipo de Interés Máximo por el hecho de estar sujetos a esos tipos de interés máximos. La metodología exacta del cálculo de esta cantidad queda definida en el Contrato de Derivado correspondiente.

**Cantidad a Pagar por la Parte B con motivo del Floor** En cada Fecha de Liquidación, la Parte B realizará un pago compensatorio a la Parte A definido de tal manera que sea equivalente a la cantidad que la Parte B percibirá adicionalmente de los Préstamos Hipotecarios, que actualicen su tipo de interés semestralmente, sujetos a Tipo de Interés Mínimo, por el hecho de estar sujetos a esos tipos de interés mínimos. La metodología exacta del cálculo de esta cantidad queda definida en el Contrato de Derivado correspondiente.



CLASE 8.ª



OK5440743

Las principales hipótesis utilizadas para realizar la valoración del derivado han sido:

	2010	2009
Tasa de amortización anticipada	4,11%	5,63%
Tasa de Fallido	2,87%	0,38%

Al 31 de diciembre de 2010 el Fondo ha registrado en la partida de “Cobertura de flujos de efectivo” del balance de situación un importe de 7.188 miles de euros (2009: 13.173 miles de euros).

El Fondo no ha registrado ningún saldo en la cuenta de pérdidas y ganancias como consecuencia de ineficacias de la cobertura contables.

Durante los ejercicios 2010 y 2009 se han devengado gastos financieros por importe de 7.274 miles de euros (2009: 14.411 miles de euros).

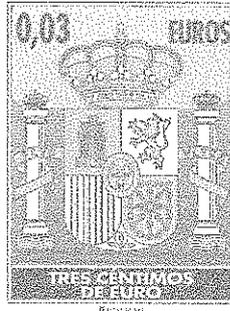
## 11. SITUACIÓN FISCAL

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.

Al amparo del Art. 57 q) del RD 2717/1998, de 18 de diciembre, el Fondo no tiene obligación de retener a residentes por intereses a sus bonistas, por estar los títulos representados en anotaciones en cuenta y negociarse en un mercado secundario oficial.

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 abierto 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.



OK5440744

**CLASE 8.ª**

De conformidad con la Ley 2/2010, de 1 de marzo, en tanto no se establezcan reglamentariamente las normas relativas a la deducibilidad de las correcciones valorativas por deterioro de valor de los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado que posean los fondos de titulización hipotecaria y los fondos de titulización de activos, son de aplicación a éstos los criterios establecidos para las entidades de crédito sobre la deducibilidad de la cobertura específica del riesgo de insolvencia de los clientes.

## **12. 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.

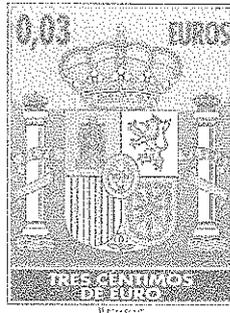
Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2010 han sido 3 miles de euros (2009: 3 miles de euros), no habiendo prestado el auditor servicios al Fondo distintos al de auditoría de cuentas.

## **13. 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.



CLASE 8.ª

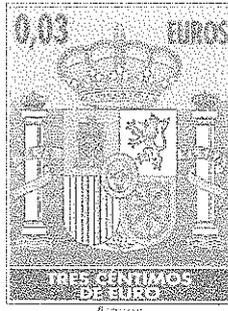


OK5440745

## INFORME DE GESTIÓN



CLASE 8.º



OK5440746

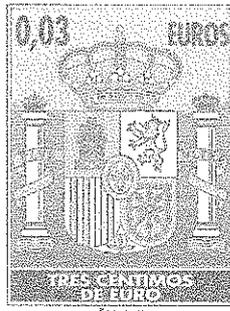
TDA-27,  
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Ejercicio 2010

TDA 27, Fondo de Titulización de Activos, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 20 de Diciembre de 2006, comenzando el devengo de los derechos de sus activos desde fecha de constitución, y obligaciones de sus pasivos en la Fecha de Desembolso (22 de Diciembre de 2006). Actúa como Agente de Pagos del Fondo, depositario de los Títulos Múltiples, y depositario de la Cuenta de Tesorería, de la Cuenta de Cobros y de la cuenta de Amortización de la Línea de Liquidez Dispuesta, el Banco Santander Central Hispano, S.A.

El Fondo emitió NUEVE MIL TRESCIENTOS SEIS (9.306) Bonos de Titulización Hipotecaria, divididos en varios grupos. El importe total de la emisión de Bonos se agrupa en seis (6) Series de la siguiente manera:

- **Clase A :**
- Serie A1: por un importe nominal total de TRESCIENTOS DOS MILLONES TRESCIENTOS MIL (302.300.000) euros, integrada por TRES MIL VEINTITRÉS (3.023) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,10%.
- Serie A2: por un importe nominal total de TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS MIL (395.200.000) euros integrada por TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS (3.952) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0, 17%.
- Serie A3: por un importe nominal total de CIENTO OCHENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS MIL (181.300.000) euros integrada por MIL OCHOCIENTOS TRECE (1.813) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,19%.



OK5440747

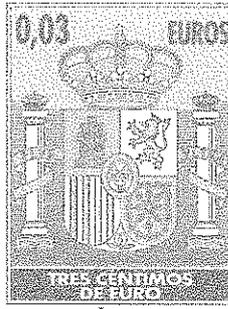
**CLASE B:**

- **Clase B :**
- Serie B: por un importe nominal total de TRECE MILLONES NOVECIENTOS MIL (13.900.000) euros, integrada por TRES MIL VEINTITRÉS (139) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,30%.
- **Clase C :**
- Serie C: por un importe nominal total de NUEVE MILLONES TRESCIENTOS MIL (9.300.000) euros, integrada por NOVENTA Y TRES (93) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,45%.
- **Clase D :**
- Serie D: por un importe nominal total de CATORCE MILLONES (14.000.000) euros, integrada por CIENTO CUARENTA (140) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0.80%
- **Clase E**
- Serie E: por un importe nominal total de CATORCE MILLONES (14.000.000) euros, integrada por CIENTO CUARENTA (140) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 2.75%
- **Clase F :**
- Serie F: por un importe nominal total de SEISCIENTOS MIL (600.000) euros, integrada por SEIS (6) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 3.00%..

Cada Bono tiene un valor nominal de 100.000 euros valor nominal unitario, que totalizan un importe de 930.600.000 euros. Las entidades aseguradoras hicieron efectivo al Fondo en la Fecha de Desembolso la totalidad del importe de la emisión.



CLASE B.º



OK5440748

Parte de los intereses de los Bonos de la Serie A3 serán segregados, en valores de renta fija autónomos (los “Valores NAS-IO”) que estarán integrados en la Fecha de Constitución por MIL OCHOCIENTOS TRECE (1.813) valores, que contarán en la Fecha de Constitución con un importe nocional cada uno de ellos de 16.000 euros (el 16% del Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de cada Bono de la Serie A3 en la Fecha de Constitución y después de la segregación del Valor NAS-IO) y que contarán a lo largo de la vida del Fondo con un importe nocional igual, cada uno de ellos, a la menor de las siguientes cantidades: (i) el dieciséis por ciento (16%) del Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de cada Bono de la Serie A en la Fecha de Constitución y después de la segregación del Valor NAS-IO (esto es, 16.000 euros) y (ii) el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de cada Bono de la Serie A3.

Los Préstamos Hipotecarios cumplirán, entre otras características, que el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de cada uno de los Certificados de Transmisión de Hipoteca no excederá del 100% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario, a la fecha de la emisión de los mismos.

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

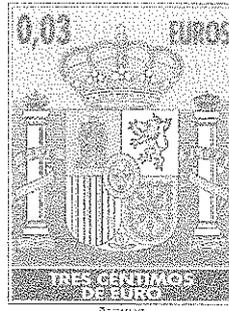
- UPréstamo para Gastos InicialesU: por un importe total de 1.517.248,57 euros, destinado al pago de los gastos iniciales del Fondo. Este préstamo fue otorgado por las entidades cedentes en esta proporción: CAJA GRANADA con 469.091,57 euros ,CAJA VITAL con 324.091,40 euros, CAIXA TERRASSA (hasta un importe máximo de 452.541) y CREDIFIMO (hasta un importe máximo de 271.524,60 )
- UPréstamo SubordinadoU : por un importe total de 4.191.579,50 euros., que se distribuirá entre los cedentes con esta proporción : CAJA GRANADA (2.845.754,30) y CAJA VITAL (1.345.825,20)

El Fondo dispone de un Fondos de Reserva, como mecanismo de garantía y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos. Se constituirá inicialmente en la Fecha de Desembolso por un importe total de (9.300.000) euros, con cargo a parte del precio de emisión de los Valores, una vez satisfecho el precio de las Participaciones y los Certificados, por un importe (5.108.420,50) euros, y con cargo al Préstamo Subordinado con un importe de (4.191.579,50). En cada Fecha de Pago, se dotará al Fondo de Reserva hasta alcanzar el nivel mínimo requerido en dicha Fecha de Pago. El Nivel Requerido será la menor de las siguientes cantidades:

- El 1% del importe inicial de la emisión de Bonos.
- El 2% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de la emisión de Bonos



CLASE 8.ª



OK5440749

En cualquier caso, el Nivel Requerido del Fondo de Reserva no podrá reducirse por debajo del 0,5% del saldo inicial de la emisión de los Bonos (4.680.000 euros). Las cantidades que integren el Fondo de Reserva estarán depositadas en la Cuenta de Tesorería. No obstante lo anterior, no podrá reducirse el Nivel Requerido del Fondo de Reserva en el caso de que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- 1) Que el Fondo de Reserva no hubiera sido dotado en el importe de su Nivel Requerido en la Fecha de Pago anterior.
- 2) Que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados con impago superior a noventa (90) días sea mayor al 1% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados.
- 3) Que no hubieran transcurrido tres (3) años desde la Fecha de Constitución.

El Fondo dispondrá en el Agente Financiero, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Servicios Financieros, de una cuenta bancaria a nombre del Fondo, a través de la cual se realizarán en cada Fecha de Cobro, correspondiente a cada Cedente, todos los ingresos que el Fondo deba recibir respectivamente de cada uno de los Cedentes derivados de los Préstamos Hipotecarios que administre (la "Cuenta de Cobros").

El Fondo dispondrá en el Agente Financiero, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Servicios Financieros, de una cuenta bancaria a nombre del Fondo (en adelante, la "Cuenta de Tesorería").

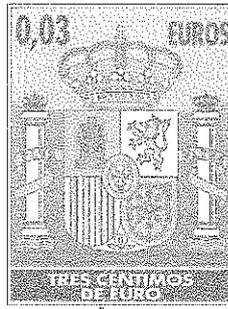
En el supuesto de que algún CEDENTE obtuviera una calificación a corto plazo igual a A-1+, por parte de S&P y de al menos F-1 por parte de Fitch, la Sociedad Gestora, informando a la CNMV, procederá a la apertura de una cuenta bancaria a nombre del Fondo en el Cedente correspondiente (a estos efectos el "Cedente Calificado"), denominada "Cuenta de Reinversión", a través de la cual se realizarán, en cada Fecha de Cobro, todos los ingresos que el Fondo tuviera que recibir de aquel. El Cedente Calificado firmará un contrato con la Sociedad Gestora, actuando ésta por cuenta y en nombre del Fondo, en el que se regulará el funcionamiento de la Cuenta de Reinversión.

El Fondo dispondrá en el Agente Financiero, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Servicios Financieros, de una cuenta bancaria a nombre del Fondo (en adelante, "Cuenta para la Amortización de la Línea de Liquidez Dispuesta").

En la Fecha de Desembolso se ingresará en la Cuenta para la Amortización de la Línea de Liquidez Dispuesta todo el importe de la Línea de Liquidez Dispuesta



CLASE 8.ª



OK5440750

El Fondo transferirá a la Cuenta para la Amortización de la Línea de Liquidez Dispuesta, en cada Fecha de Pago y atendiendo a los Recursos Disponibles, el importe determinado.

La Sociedad Gestora ordenará transferencias desde la Cuenta para la Amortización de la Línea de Liquidez Dispuesta a la Cuenta de Tesorería

El Fondo liquida con las Entidades Emisoras de las Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria con carácter mensual de la siguiente manera. la Sociedad Gestora calculará la cantidad que cada uno de los Cedentes le tendría que haber entregado en el Período de Cálculo anterior y el Avance Técnico, así como la fecha en que transferirá de la Cuenta de Cobros a la Cuenta de Tesorería la Cantidad Recaudada, el día 20 de cada mes, o un día antes, en caso de no ser Día Hábil. La primera Fecha de Cálculo el 20 de septiembre de 2006. la Fecha de Cobro significará que, cada una de las fechas en que los Cedentes, como administradores de sus respectivos Préstamos Hipotecarios, realizarán los abonos a la Cuenta de Cobros por las cantidades recibidas de dichos Préstamos Hipotecarios.

Tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los días 28 de Marzo, 28 de Junio, 28 de Septiembre y 28 de Diciembre de cada año. La primera Fecha de Pago tuvo lugar el 28 de Marzo de 2007.

Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos. Teniendo en cuenta la evolución de los flujos del Fondo y bajo un supuesto de Tasa de Amortización Anticipada del 12%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 28/06/2017 conforme a la Escritura de Constitución del Fondo y al Folleto de Emisión.

El riesgo es inherente a las actividades del Fondo pero el mismo es gestionado por la Sociedad Gestora a través de un proceso de identificación, medición y seguimiento continuo. No obstante, desde su constitución se estructura para que el impacto de los distintos riesgos en su estructura sea mínimo.

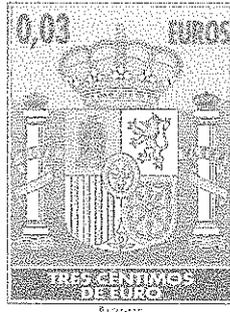
El Fondo está expuesto al riesgo de mercado (el cual incluye los riesgos de tipo de interés y de tipo de cambio), riesgo de liquidez y de crédito derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera.

### **Riesgo de mercado**

Este riesgo comprende principalmente los riesgos resultantes de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos, y de los tipos de cambio en los que están denominadas las masas patrimoniales.



CLASE 8ª



OK5440751

- Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés deriva de la posibilidad de que cambios en los tipos de interés afecten a los cash flows o al valor razonable de los instrumentos financieros.

Desde la constitución la sociedad gestora, por cuenta del Fondo contrató una permuta financiera que intercambia los flujos de los préstamos por el de los bonos más un Spread, de forma que neutraliza el efecto que sobre los flujos futuros del Fondo tendría el hecho de tener distintos índices de referencia para repreciar activos y pasivos, así como las distintas fechas de reprecación.

- Riesgo de tipo de cambio

El Fondo no presenta exposición significativa a riesgo de tipo de cambio a las fechas de referencia de las cuentas anuales al estar todos sus activos y pasivos referenciados al euro.

### **Riesgo de liquidez**

Este riesgo refleja la posible dificultad del Fondo para disponer de fondos líquidos, o para poder acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago conforme al calendario de pago establecido en el folleto del Fondo.

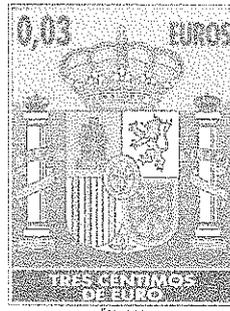
Dada su estructura financiera el Fondo no presenta exposición a este riesgo dado que solo se atiende los compromisos (pasivos) en la medida en que se cobran o realizan los activos. Los flujos que se reciben de los activos se utilizan para atender los compromisos en función de la cascada de pagos, sin que se realice una gestión activa de la liquidez transitoria.

Asimismo, a fin de gestionar este riesgo desde la constitución pueden disponerse de mecanismos minimizadores del mismo, como líneas de liquidez, préstamos subordinados, etc., con objeto de atender la posible dificultad del Fondo de disponer los fondos líquidos como consecuencia del posible desfase entre los ingresos procedentes de los derechos de crédito titulizados y los importes a satisfacer por compromisos asumidos. En la nota 9 se indica los mecanismos con los que el Fondo cuenta en este sentido.

Adicionalmente, en las notas 6 y 9 de la memoria que forma parte de las cuentas anuales, se indica el desglose de los instrumentos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 2010 y 2009. Las fechas de vencimiento que se han considerado para la construcción de las tablas son las fechas de vencimiento o cancelación contractual. Los importes que se han considerado son los flujos contractuales sin descontar.



CLASE 8.ª



OK5440752

### **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito nace de la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de cada uno de los os deudores finales de los créditos cedidos al fondo no atiendan sus compromisos.

No obstante, dada la estructura y diseño del Fondo gestionado por Titulización de Activos S.G.F.T., S.A. y recogida en el folleto de emisión, las pérdidas ocasionadas por la materialización de este riesgo serán repercutidas de acuerdo con el sistema de prelación de pagos a los acreedores del Fondo, por lo que dichas pérdidas no tendrían impacto patrimonial en el Fondo.

Adicionalmente, el Fondo puede tener contratado permutas financieras y opciones sobre tipos de interés con la entidad cedente o un tercero independiente, así como líneas de liquidez. Estas operaciones también exponen al fondo a incurrir en pérdidas en el caso de que la contraparte del swap no sea capaz de atender sus compromisos. En este sentido, todas las contrapartes son entidades financieras españolas o grupos financieros internacionales y la propia estructura del fondo establece mecanismos de protección como la constitución de garantías adicionales en caso de rebajas de calificaciones crediticias de estas contrapartes.

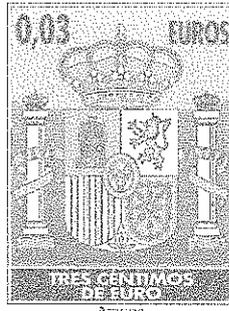
Por este motivo, el Fondo no espera incurrir en pérdidas significativas derivadas del incumplimiento de sus obligaciones por parte de la contraparte.

Se adjunta a este informe de gestión los cuadros de flujos de caja del Fondo correspondiente a los períodos de liquidación del ejercicio 2010, así como la información contenida en el modelo de estado financiero público S05.5, referente a otra información de los activos y pasivos.

El importe de los activos fallidos obtenido de conformidad con lo establecido en el folleto del Fondo se recoge en el estado S.05.4 que se adjunta en el Anexo I de la Memoria.

La capacidad del Fondo para atender sus pasivos por el importe que figura en las cuentas anuales dependerá de la evolución que experimenten los fallidos considerados como tal según las condiciones del folleto del Fondo.

La definición de fallidos según el Folleto del Fondo no tiene por qué ser coincidente con la definición de activos dudosos que establece la Circular 2/2009 de la C.N.M.V., en base a la cual se registran los deterioros de los derechos de crédito del Fondo.

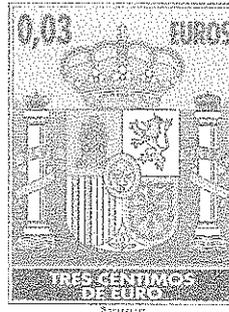


OK5440753

CLASE 8.ª

Desde el cierre del ejercicio 2010 y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales del Fondo, no ha ocurrido ningún hecho que afecte o modifique significativamente la información contenida en las cuentas anuales.

Puede obtenerse información más completa y actualizada sobre el Fondo en las páginas de Titulización de Activos SGFT en Internet: <http://www.tda-sgft.com>.



OK5440754

CLASE 8.ª

## FDA 27 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

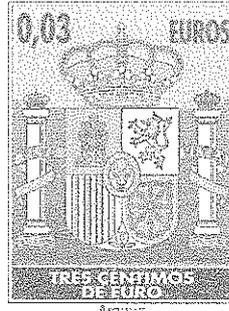
INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO  
a 31 de diciembre de 2010

## 1. CARTERA DE PRÉSTAMOS TITULIZADOS

1. Saldo Nominal pendiente de Vencimiento:	617.079.000
2. Saldo Nominal pendiente de Cobro:	619.030.000
3. Amortizaciones acumulada desde origen del Fondo:	310.902.000
4. Vida residual (meses):	270
5. Tasa de amortización anticipada (Epígrafe final (3))	
6. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	3,78%
7. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses:	0,91%
8. Porcentaje de fallidos [1]:	7,52%
9. Saldo de fallidos (sin impagos, en euros)	41.824.000
10. Tipo medio cartera:	2,86%
11. Nivel de Impagado [2]:	3,07%

## II. BONOS

	TOTAL	UNITARIO
1. Saldo vivo de Bonos por Serie:		
a) ES0377954005	0	0
b) ES0377954013	373.125.000	94.000
c) ES0377954021	181.300.000	100.000
d) ES0377954039	13.900.000	100.000
e) ES0377954047	9.300.000	100.000
f) ES0377954054	14.000.000	100.000
g) ES0377954062	14.000.000	100.000
h) ES0377954070	600.000	100.000
3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:		
a) ES0377954005		0,00%
b) ES0377954013		94,00%
c) ES0377954021		100,00%
d) ES0377954039		100,00%
e) ES0377954047		100,00%
f) ES0377954054		100,00%
g) ES0377954062		100,00%
h) ES0377954070		100,00%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):		0,00
5. Intereses devengados no pagados:		62.000,00
6. Intereses impagados:		310.000,00
7. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 2010):		
a) ES0377954005		0,000%
b) ES0377954013		1,164%
c) ES0377954021		1,204%
d) ES0377954039		1,214%
e) ES0377954047		1,324%
f) ES0377954054		1,524%
g) ES0377954062		3,164%
h) ES0377954070		4,014%
8. Pagos del periodo		
	<u>Amortización de principal</u>	<u>Intereses</u>
a) ES0377954005	31.940.000	97.000
b) ES0377954013	22.075.000	3.539.000
c) ES0377954021	0	1.710.000
d) ES0377954039	0	133.000
e) ES0377954047	0	99.000
f) ES0377954054	0	178.000
g) ES0377954062	0	200.000
h) ES0377954070	0	0



OK5440755

CLASE 8.ª

**III. LIQUIDEZ**

1. Saldo de la cuenta de Tesorería:	11.000
2. Saldo de la cuenta de Reinversión:	6.607.000
3. Saldo de la cuenta de Liquidez:	5.160.000

**IV. IMPORTE PENDIENTE DE REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS**

Importe pendiente de reembolso de préstamos:	
1. Préstamo subordinado A (Gastos Iniciales):	1.078.000
2. Préstamo subordinado B (Desfase):	4.192.000
3. Saldo Pendiente de Reembolso Línea de Liquidez:	9.300.000

**V. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN**

1. Gastos producidos 2010	127.000
2. Variación 2010	-7,94

**VI. VARIACIONES O ACCIONES REALIZADAS POR LAS AGENCIAS DE CALIFICACIÓN**

1. BONOS:

Serie	Denominación	Agencia calificación de crediticia	Situación actual	Situación inicial
ES0377954005	SERIE A1	FCH	AAA(sf)	AAA(sf)
ES0377954005	SERIE A1	SYP	AAA(sf)	AAA(sf)
ES0377954013	SERIE A2	FCH	AA(sf)	AAA(sf)
ES0377954013	SERIE A2	SYP	AAA(sf)	AAA(sf)
ES0377954021	SERIE A3	FCH	AA(sf)	AAA(sf)
ES0377954021	SERIE A3	SYP	AAA(sf)	AAA(sf)
ES0377954039	SERIE B	FCH	BBB(sf)	AA(sf)
ES0377954039	SERIE B	SYP	A(sf)	AA(sf)
ES0377954047	SERIE C	FCH	BB(sf)	A(sf)
ES0377954047	SERIE C	SYP	BBB-(sf)	A(sf)
ES0377954054	SERIE D	FCH	B(sf)	BBB(sf)
ES0377954054	SERIE D	SYP	CCC(sf)	BBB-(sf)
ES0377954062	SERIE E	FCH	CCC(sf)	BB(sf)
ES0377954062	SERIE E	SYP	D(sf)	BB-(sf)
ES0377954070	SERIE F	FCH	CC(sf)	B+(sf)
ES0377954070	SERIE F	SYP	D(sf)	B(sf)

**VII. RELACIÓN CARTERA BONOS**

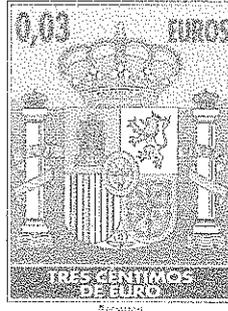
A) CARTERA		B) BONOS	
Saldo Nominal Pendiente de Cobro No Fallido*:	575.739.000,00	SERIE A1	0
		SERIE A2	373.125.000
Saldo Nominal Pendiente de Cobro Fallido*:	43.291.000,00	SERIE A2	181.300.000
		SERIE B	13.900.000
		SERIE C	9.300.000
		SERIE D	14.000.000
		SERIE E	14.000.000
<b>TOTAL:</b>	<b>619.030.000,00</b>	<b>TOTAL:</b>	<b>605.625.000,00</b>

\* Fallido: Según criterio tal y como informa el Folleto



CFAS 00

OK5440756



S.05.5

Denominación del Fondo: TDA 27, FTA  
 Denominación del Compartimento: 0  
 Denominación de la Gestora: Titulación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulación, S.A.  
 Estados agregados:  
 Periodo: 31/12/2010

OTRA INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

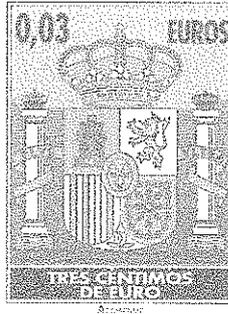
Distribución geográfica activos titulados	Situación actual		31/12/2010		Situación cierre anual anterior		31/12/2009		Situación inicial		20/12/2006	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)
Andalucía	0400	3.314	0426	209.844.000	0452	3.453	0478	229.865.000	0504	4.380	0530	330.013.000
Aragón	0401	71	0427	5.522.000	0453	74	0479	6.116.000	0505	86	0531	8.408.000
Asturias	0402	1	0428	86.000	0454	1	0480	88.000	0506	1	0532	93.000
Baleares	0403	0	0429	0	0455	0	0481	0	0507	0	0533	0
Canarias	0404	78	0430	5.656.000	0456	83	0482	6.284.000	0508	94	0534	7.596.000
Cantabria	0405	79	0431	5.804.000	0457	79	0483	6.281.000	0509	84	0535	8.176.000
Castilla León	0406	287	0432	22.829.000	0458	296	0484	25.034.000	0510	338	0536	33.484.000
Castilla La Mancha	0407	86	0433	7.656.000	0459	89	0485	8.166.000	0511	103	0537	9.933.000
Cataluña	0408	1.989	0434	198.855.000	0460	2.048	0486	213.927.000	0512	2.560	0538	301.591.000
Ceuta	0409	0	0435	0	0461	0	0487	0	0513	0	0539	0
Extremadura	0410	63	0436	5.210.000	0462	66	0488	5.587.000	0514	86	0540	7.667.000
Galicia	0411	3	0437	191.000	0463	3	0489	199.000	0515	3	0541	245.000
Madrid	0412	866	0438	79.319.000	0464	895	0490	85.116.000	0516	1.038	0542	108.340.000
Melilla	0413	2	0439	136.000	0465	2	0491	144.000	0517	3	0543	304.000
Murcia	0414	1	0440	45.000	0466	1	0492	48.000	0518	1	0544	57.000
Navarra	0415	6	0441	509.000	0467	7	0493	653.000	0519	7	0545	760.000
La Rioja	0416	86	0442	6.931.000	0468	89	0494	7.456.000	0520	100	0546	10.184.000
Comunidad Valenciana	0417	28	0443	2.484.000	0469	30	0495	2.608.000	0521	37	0547	3.323.000
País Vasco	0418	772	0444	64.903.000	0470	810	0496	71.953.000	0522	902	0548	99.824.000
Total España	0419	7.712	0445	615.982.000	0471	8.026	0497	669.625.000	0523	9.825	0549	929.998.000
Otros países Unión Europea	0420	0	0446	0	0472	0	0498	0	0524	0	0550	0
Resto	0422	0	0448	0	0474	0	0500	0	0526	0	0552	0
Total General	0425	7.712	0450	615.982.000	0475	8.026	0501	669.625.000	0527	9.825	0553	929.998.000

(1) Entendido como importe pendiente el importe de principal pendiente de reembolso



CLASE C

OK5440757



81853

TEA 27, FTA

Dominación del Fondo: **TEA 27, FTA**

Dominación del Compartimento: **TEA 27, FTA**

Dominación de la Gestora: **Triluzación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.**

Estados segregados: **31/12/2010**

Periodo: **31/12/2010**

**CUADRO B**

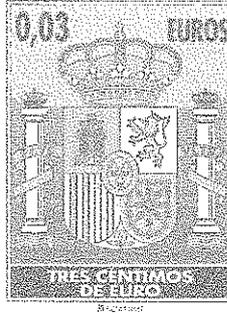
Divisa	Situación actual			Situación cierre anual anterior			Situación Inicial		
	Nº de activos vivos	Importe pendiente en Divisa (1)	Importe pendiente en euros (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente en Divisa (1)	Importe pendiente en euros (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente en Divisa (1)	Importe pendiente en euros (1)
Euros	0571	615.983.000	615.983.000	0600	615.983.000	615.983.000	0270	615.983.000	615.983.000
British Libras	0572	0	0	0601	0	0	0271	0	0
US\$	0573	0	0	0602	0	0	0272	0	0
Yen	0574	0	0	0603	0	0	0273	0	0
Libra	0575	0	0	0604	0	0	0274	0	0
Otra	0576	0	0	0605	0	0	0275	0	0
<b>Total</b>	<b>0576</b>	<b>615.983.000</b>	<b>615.983.000</b>	<b>0605</b>	<b>615.983.000</b>	<b>615.983.000</b>	<b>0275</b>	<b>615.983.000</b>	<b>615.983.000</b>

(1) Entendidos como importe pendiente el importe de principal pendiente de reembolso



CLASIFI 02

OK5440758



Denominación del Fondo:	FOA 27, FTA
Denominación del Compartimento:	0
Denominación de la Gestora:	Titulación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estado agregados:	31/12/2010

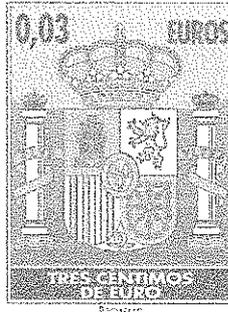
**OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS**

CUADRO C	Situación actual		31/12/2010		Situación cierre anual anterior		31/12/2009		Situación inicial		20/12/2006	
	Importe pendiente activos titulados/Valor garantía	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos
0% 40%	3.177	1100	132.844.000	1120	1130	133.206.000	1140	1150	139.206.000	1150	1150	139.563.000
40% 60%	2.946	1101	185.006.000	1121	1131	188.514.000	1141	1151	214.565.000	1151	1151	214.565.000
60% 80%	2.279	1102	271.196.000	1122	1132	315.921.000	1142	1152	510.176.000	1152	1152	510.176.000
80% 100%	210	1103	26.938.000	1123	1133	31.981.000	1143	1153	65.697.000	1153	1153	65.697.000
100% 120%	0	1104	0	1124	1134	0	1144	1154	0	1154	1154	0
120% 140%	0	1105	0	1125	1135	0	1145	1155	0	1155	1155	0
140% 160%	0	1106	0	1126	1136	0	1146	1156	0	1156	1156	0
superior al 160%	7.712	1107	615.984.000	1127	1137	669.622.000	1147	1157	930.001.000	1157	1157	930.001.000
<b>Total</b>	<b>1108</b>	<b>1108</b>	<b>1.328.172.000</b>	<b>1128</b>	<b>1138</b>	<b>1.328.172.000</b>	<b>1148</b>	<b>1158</b>	<b>1.328.172.000</b>	<b>1158</b>	<b>1158</b>	<b>1.328.172.000</b>
<b>Media ponderada (%)</b>			<b>55,61</b>		<b>57,25</b>							<b>62,32</b>

(1) Distribución según el valor de la razón entre el importe pendiente de amortizar de los préstamos con garantía real y la última valoración disponible de tasación de los inmuebles hipotecados, o valor razonable de otras garantías reales, siempre que el valor de las mismas se haya considerado en el momento inicial del Fondo, expresada en porcentaje.



CLASE 03.0



OK5440759

<b>S.05.5</b>	
Denominación del Fondo:	TDA 27, FTA
Denominación del Compartimento:	0
Denominación de la Gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	
Periodo:	31/12/2010

**OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS**

**CUADRO D**

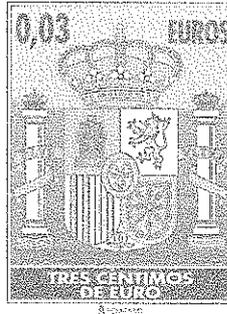
Rendimiento índice del periodo Índice de referencia (1)	Nº de activos	Importe pendiente	Margen ponderado sobre índice de referencia	Tipo de interés medio ponderado (2)
IRPH	1.716	83.956.000	0,26	3,79
MIBOR	77	2.424.000	0,97	2,74
EURIBOR	5.918	529.603.000	0,93	2,71
<b>Total</b>	<b>1406</b>	<b>7.712.1415</b>	<b>0,84</b>	<b>1435</b>

(1) La gestora deberá cumplimentar el índice de referencia que corresponda en cada caso (EURIBOR un año, LIBOR...)  
 (2) En el caso de tipos fijos no se cumplimentará la columna de margen ponderado y se indicará el tipo de interés medio ponderado de los activos a tipo fijo en la columna de "tipo de interés medio ponderado".



CLASIFI 00

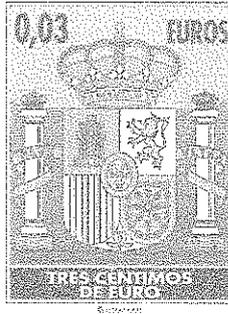
OK5440760



		S.055																		
Denominación del Fondo:		TDA 271 FTA																		
Denominación del Compartimiento:		0																		
Denominación de la Gestora:		Tuitalización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Tuitalización, S.A.																		
Estados agregados:		31/12/2010																		
Periodo:		31/12/2010																		
<b>OTRA INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS</b>																				
<b>CUADRO E</b>																				
		Situación actual		31/12/2010		Situación cierre anual anterior		31/12/2009		Situación Inicial		20/12/2006								
Tipo de interés nominal	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente						
															1500	1501	1502	1503	1504	1505
Inferior al 1%	1	1571	1542	10	1563	1.164.000	1584	0	1605	0	1606	0	1607	0						
1% - 1,49%	4	1522	1543	1	1564	41.000	1585	0	1606	0	1607	0	1608	0						
1,5% - 1,99%	1.849	1523	1544	909	1565	91.919.000	1586	0	1607	0	1608	0	1609	7.346.000						
2% - 2,49%	1.615	1524	1545	1.975	1566	193.982.000	1587	0	1608	0	1609	0	1610	39.236.000						
2,5% - 2,99%	222	1525	1546	559	1567	51.135.000	1588	63	1609	0	1610	0	1611	191.822.000						
3% - 3,49%	1.197	1526	1547	641	1568	60.740.000	1589	351	1610	0	1611	0	1612	428.301.000						
3,5% - 3,99%	1.653	1527	1548	1.619	1569	159.703.000	1590	2.055	1611	0	1612	0	1613	203.729.000						
4% - 4,49%	267	1528	1549	514	1570	36.238.000	1591	4.037	1612	0	1613	0	1614	30.608.000						
4,5% - 4,99%	42	1529	1550	161	1571	10.393.000	1592	1.914	1613	0	1614	0	1615	23.604.000						
5% - 5,49%	30	1530	1551	244	1572	15.214.000	1593	323	1614	0	1615	0	1616	5.317.000						
5,5% - 5,99%	826	1531	1552	952	1573	27.818.000	1594	861	1615	0	1616	0	1617	37.000						
6% - 6,49%	3	1532	1553	202	1574	10.937.000	1595	220	1616	0	1617	0	1618	0						
6,5% - 6,99%	2	1533	1554	225	1575	9.862.000	1596	1	1617	0	1618	0	1619	0						
7% - 7,49%	0	1534	1555	12	1576	399.000	1597	0	1618	0	1619	0	1620	0						
7,5% - 7,99%	0	1535	1556	2	1577	74.000	1598	0	1619	0	1620	0	1621	0						
8% - 8,49%	1	1536	1557	0	1578	0	1599	0	1620	0	1621	0	1622	0						
8,5% - 8,99%	0	1537	1558	0	1579	0	1600	0	1621	0	1622	0	1623	0						
9% - 9,49%	0	1538	1559	0	1580	0	1601	0	1622	0	1623	0	1624	0						
9,5% - 9,99%	0	1539	1560	0	1581	0	1602	0	1623	0	1624	0	1625	0						
Superior al 10%	0	1540	1561	0	1582	0	1603	0	1624	0	1625	0	1626	0						
<b>Total</b>				<b>7.712</b>	<b>1.541</b>	<b>615.984.000</b>	<b>1562</b>	<b>8.026</b>	<b>1.583</b>	<b>669.619.000</b>	<b>1604</b>	<b>9.825</b>	<b>1.626</b>	<b>930.000.000</b>						
<b>Tipo de interés medio ponderado (%)</b>						<b>2,86</b>				<b>3,18</b>				<b>4,27</b>						



CLASE 0.º



OK5440761

S.05.9
Denominación del Fondo: Denominación del Compartimento: Denominación de la Gestora: Estados agregados: Fondo:
TDA 27, FTA 0 Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. 31/12/2010

**OTRA INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS**

**CUADRO F**

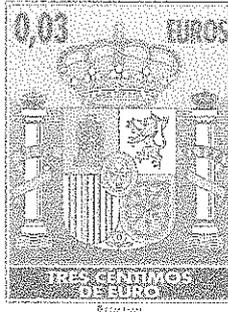
Concentración	31/12/2010		31/12/2009		20/12/2006	
	Porcentaje	CNAE	Porcentaje	CNAE	Porcentaje	CNAE
Diez primeros deudores/inversores con más concentración	2000	2020	2030	2040	2060	2080
Sector: (1)	2010	2020	2040	2040	2070	2080

(1) Indíquese denominación del sector con mayor concentración

(2) Incluir código CNAE con dos niveles de agregación



CLASE B.ª



OK5440762

S.O.S.	
Denominación del fondo:	TDA 27, FTA
Denominación del compartimento:	0
Denominación de la gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	31/12/2010
Periodo de la declaración:	TDA 27, FTA
Mercados de cotización de los valores emitidos:	

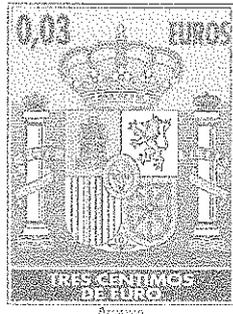
INFORMACION RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

CUADRO G

Divisa / Pasivos emitidos por el Fondo	Situación Actual		31/12/2010		Situación Inicial		20/12/2008	
	Nº de pasivos emitidos	Importe pendiente en Divisa	Importe pendiente en euros	Importe pendiente en Divisa	Nº de pasivos emitidos	Importe pendiente en Divisa	Importe pendiente en euros	
Euro - EUR	3000	11.119	3060	606.535.000	3170	11.119	3230	935.358.000
EEUU Dólar - USD	3010	0	3070	0	3180	0	3240	0
Japón Yen - JPY	3020	0	3080	0	3190	0	3250	0
Reino Unido Libra - GBP	3030	0	3090	0	3200	0	3260	0
Otras	3040	0	3150	0	3210	0	3270	0
<b>Total</b>	<b>3050</b>	<b>11.119</b>	<b>3160</b>	<b>606.535.000</b>	<b>3220</b>	<b>11.119</b>	<b>3300</b>	<b>935.358.000</b>



CLASE 8.ª

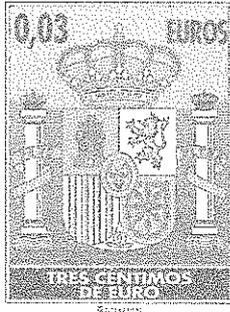


OK5440763

ANEXO I



CLASE 6.ª



OK5440764

S.05.1
Denominación del Fondo: TDA 27, FTA
Denominación del Compartimiento: 6
Denominación de la Gestora: Trazaluz de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados: Estados agregados.
Periodo: 31/12/2010

**INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN**

(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

**CUADRO A**

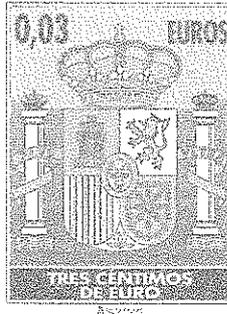
Tipología de activos titulizados	Situación Actual 31/12/2010		Situación cierre anual anterior 31/12/2009		Situación Inicial 20/12/2008	
	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)
Participaciones hipotecarias	0003	6.450	0006	549.555.000	0120	8.161
Certificados de Transmisión de Hipotecaria	0002	1.262	0031	66.428.000	0121	1.664
Préstamos hipotecarios	0003		0032		0122	
Cédulas Hipotecarias	0004		0033		0123	
Préstamos a Promotores	0005		0034		0124	
Préstamos a PYMES	0007		0036		0126	
Préstamos a Empresas	0008		0037		0127	
Préstamos Corporativos	0009		0038		0128	
Cédulas Temprales	0010		0039		0129	
Bonos de Tesorería	0011		0040		0130	
Deuda Subordinada	0012		0041		0131	
Créditos AAAPP	0013		0042		0132	
Préstamos al Consumo	0014		0043		0133	
Préstamos Automoción	0015		0044		0134	
Arrendamiento Financiero	0016		0045		0135	
Cuentas a Cobrar	0017		0046		0136	
Derechos de Crédito Futuros	0018		0047		0137	
Bonos de Titulización	0019		0048		0138	
Otros	0020		0049		0139	
<b>Total</b>	<b>0021</b>	<b>7.712</b>	<b>0050</b>	<b>615.983.000</b>	<b>0140</b>	<b>9.825</b>
				<b>665.622.000</b>		<b>101.984.000</b>

(1) Entendido como importe pendiente el importe principal pendiente reembolsado

Cuadro de texto libre



CLASE B.º



OK5440765

<b>S.05.1</b>
Denominación del Fondo: TDA 27, FTA
Denominación del Compartimento: 0
Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados: 31/12/2010

**INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN**

(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

**CUADRO B**

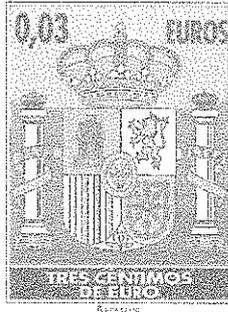
Movimiento de la cartera de activos titulizados / Tasa de amortización anticipada	Situación actual		Situación cierre anual anterior	
	01/07/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009	02/10	02/11
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	0200 -28.129.000	0210 -21.363.000		
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	0201 -25.510.000	0211 -36.765.000		
Total importe amortizado acumulado desde el origen del Fondo	0202 -313.949.000	0212 -260.378.000		
Importe pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo (1)	0203 0	0213 0		
<b>Importe pendiente cierre del periodo (2)</b>	<b>0204 615.983.000</b>	<b>0214 669.622.000</b>		
<b>Tasa amortización anticipada efectiva del periodo</b>	<b>0205 3,8</b>	<b>0215 4,32</b>		

(1) En fondos abiertos, importe principal pendiente de reembolso en la fecha de presentación de la información de los nuevos activos incorporados en el periodo.

(2) Importe del principal pendiente de reembolso de la totalidad de los activos (incluidas las nuevas incorporaciones del periodo) a fecha del informe.



CLASE B.3



OK5440766

Denominación del Fondo:		IDA 27, FIA
Denominación del Compartimiento:		0
Denominación de la Gestora:		Utilización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.
Estados agregados:		31/12/2018
Período:		

**CUADRO C**

Hasta 1 mes	Nº de activos	Importe Impagado			Principal pendiente no vencido	Deuda Total
		Principal	Intereses ordinarios	Total		
De 1 a 2 meses	567	128.000	0720	216.000	0740	45.226.000
De 2 a 3 meses	181	80.000	0721	76.000	0741	16.150.000
De 3 a 6 meses	108	71.000	0722	143.000	0742	9.250.000
De 6 a 12 meses	181	116.000	0723	288.000	0743	12.430.000
De 12 a 18 meses	90	128.000	0724	345.000	0744	7.102.000
De 18 meses a 2 años	67	167.000	0725	450.000	0745	6.084.000
De 2 a 3 años	127	373.000	0726	1.200.000	0746	10.041.000
Más de 3 años	213	726.000	0727	2.665.000	0747	17.338.000
<b>Total</b>	<b>1.545</b>	<b>1.854.000</b>	<b>0728</b>	<b>4.052.000</b>	<b>0748</b>	<b>126.071.000</b>

(1) La distribución de los activos vencidos impagados entre los diferentes tramos señalados se realizará en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los intervalos se entenderán excluido al de menor e incluido al de mayor e. De 1 a 2 meses, esto es, superior a 1 mes y menor o igual a 2 meses).

Hasta 1 mes	Nº de activos	Importe Impagado			Principal pendiente no vencido	Deuda Total	Valor Garantía (3)	% Deuda y Tasación
		Principal	Intereses ordinarios	Total				
De 1 a 2 meses	567	128.000	0750	86.000	0820	45.226.000	89.355.000	50,86
De 2 a 3 meses	181	80.000	0751	76.000	0821	16.150.000	31.062.000	52,46
De 3 a 6 meses	108	71.000	0752	143.000	0822	9.250.000	18.780.000	50,02
De 6 a 12 meses	181	116.000	0753	217.000	0823	12.430.000	28.779.000	44,19
De 12 a 18 meses	90	128.000	0754	345.000	0824	7.102.000	17.287.000	43,15
De 18 meses a 2 años	67	167.000	0755	292.000	0825	6.084.000	13.560.000	48,16
De 2 a 3 años	127	373.000	0756	827.000	0826	10.041.000	24.434.000	48,95
Más de 3 años	213	726.000	0757	1.943.000	0827	20.008.000	43.127.000	46,39
<b>Total</b>	<b>1.545</b>	<b>1.854.000</b>	<b>0758</b>	<b>4.052.000</b>	<b>0828</b>	<b>126.071.000</b>	<b>272.292.000</b>	<b>49,48</b>

(2) La distribución de los activos vencidos impagados entre los distintos tramos señalados se realizará en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los intervalos se entenderán excluido al de menor e incluido el final (o e. De 1 a 2 meses, esto es, superior a 1 mes y menor o igual a 2 meses).

(3) Cumplimentar con la última valoración disponible de tasación del inmueble o valor razonable de la garantía real (acciones o deuda priorizadas, etc.) al valor de las mismas se ha considerado en el momento inicial del Fondo.



ESTADOS FINANCIEROS  
2011

OK5440767

S. 06.1
Denominación del Fondo: TDA 27, FTA Denominación del Compartimiento: 0 Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. Estados agregados: 31/12/2010 Período:

CUADRO D

	Situación actual			Situación cierre anual anterior			Escenario Inicial			20/12/2006
	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallo (B)	Tasa de recuperación de activos dudosos (C)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallo (B)	Tasa de recuperación de activos dudosos (C)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallo (B)	Tasa de recuperación de activos dudosos (C)	
Ratio Morosidad (1)	0,55	0,69	0,03	0,52	0,70	0,01	0,54	0,72	0,01	0,48
Participaciones Hipotecarias	19,29	0,86	3,62	19,42	0,86	3,62	19,42	0,86	3,62	19,42
Certificados de Transmisión de Hipoteca	0,52	0,88	0,05	0,52	0,88	0,05	0,52	0,88	0,05	0,52
Préstamos Hipotecarios	0,85	0,87	0,08	0,85	0,87	0,08	0,85	0,87	0,08	0,85
Cédulas Hipotecarias	0,54	0,89	0,08	0,54	0,89	0,08	0,54	0,89	0,08	0,54
Préstamos a Promotores	0,55	0,89	0,08	0,55	0,89	0,08	0,55	0,89	0,08	0,55
Préstamos a PYMES	0,56	0,87	0,08	0,56	0,87	0,08	0,56	0,87	0,08	0,56
Préstamos a Empresas	0,57	0,85	0,10	0,57	0,85	0,10	0,57	0,85	0,10	0,57
Préstamos Corporativos	0,56	0,85	0,12	0,56	0,85	0,12	0,56	0,85	0,12	0,56
Bonos de Tesorería	0,55	0,86	0,13	0,55	0,86	0,13	0,55	0,86	0,13	0,55
Bonos de Subordinada	0,55	0,87	0,13	0,55	0,87	0,13	0,55	0,87	0,13	0,55
Créditos AAPP	0,50	0,86	0,14	0,50	0,86	0,14	0,50	0,86	0,14	0,50
Préstamos al Consumo	0,51	0,87	0,15	0,51	0,87	0,15	0,51	0,87	0,15	0,51
Préstamos Automoción	0,52	0,86	0,15	0,52	0,86	0,15	0,52	0,86	0,15	0,52
Arrendamiento Financiero	0,53	0,89	0,17	0,53	0,89	0,17	0,53	0,89	0,17	0,53
Cuentas a Cobrar	0,54	0,90	0,18	0,54	0,90	0,18	0,54	0,90	0,18	0,54
Derechos de Crédito Futuros	0,54	0,84	0,19	0,54	0,84	0,19	0,54	0,84	0,19	0,54
Bonos de Titulización	0,55	0,80	0,20	0,55	0,80	0,20	0,55	0,80	0,20	0,55
Otros	0,55	0,80	0,22	0,55	0,80	0,22	0,55	0,80	0,22	0,55

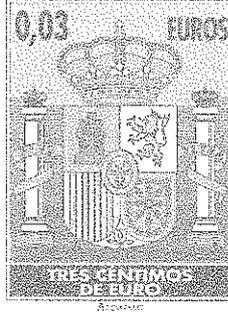
(1) Estos ratios se reflejarán exclusivamente a la cartera de activos cedidos al Fondo, presentados en el balance en la partida de "créditos de comercio".

(A) Determinada por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como dudosos y el resultado de minorar al importe de principal pendiente de reembolso del total de la cartera, el importe de principal pendiente de reembolso de los activos fallidos. La clasificación como dudosos se realizará con arreglo a lo previsto en las normas 13ª y 23ª.

(B) Determinada por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso del total de activos clasificados como fallidos y el resultado de minorar al importe de principal pendiente de reembolso del total de activos fallidos. Se considera la selección de fallidos recogida en la Circular (no necesariamente coincidentes con la definición de la escritura o folio prologadas en el estado 5.4).

(C) Determinada por el cociente entre la suma de los importes netos de recuperaciones de principal de activos clasificados como dudosos, más el importe de principal pendiente de reembolso de los activos que salen de dudosos por las recuperaciones de principal producidas en el período, dividido por el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como dudosos, antes de las recuperaciones.

(D) Determinada por el cociente entre el importe neto de recuperaciones de principal de activos clasificados como fallidos y el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como fallidos antes de las recuperaciones.





CLASE 03

OK5440768

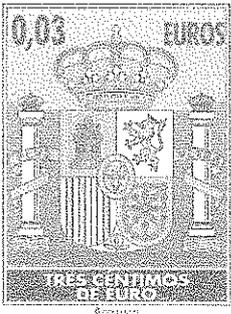
	5.05.1
Denominación del Fondo: TDA 27, FTA Denominación del Compartimento: 0 Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. Estado agregados: 31/12/2010 Período:	

**CUADRO E**

**Vida Residual de los activos cedidos al Fondo (1)**

	31/12/2010		31/12/2009		20/12/2006	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente
Interior a 1 año	1300	131.000	1320	1330	1340	0
Entre 1 y 2 años	1301	502.000	1321	1331	1341	0
Entre 2 y 3 años	1302	1.291.000	1322	1332	1342	10
Entre 3 y 5 años	1303	4.586.000	1323	1333	1343	43
Entre 5 y 10 años	1304	28.617.000	1324	1334	1344	526
Superior a 10 años	1305	575.857.000	1325	1335	1345	9.246
<b>Total</b>	<b>1306</b>	<b>615.983.000</b>	<b>1326</b>	<b>1336</b>	<b>1346</b>	<b>9.285</b>
<b>Vida residual media ponderada (añes)</b>	<b>1307</b>	<b>22,48</b>	<b>1327</b>	<b>23,27</b>	<b>1347</b>	<b>26,04</b>

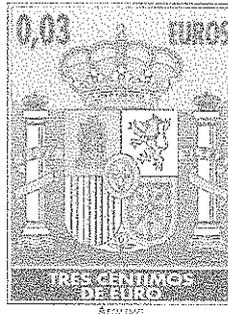
(1) Los intervalos se entenderán excluido el inicio del mismo e incluido el final (p.e. Entre 1 y 2 años: superior a 1 año y menor o igual a 2 años)



Situación actual		Situación cierre anual anterior		Situación inicial	
Nº de activos vivos	6,09	Nº de activos vivos	5,14	Nº de activos vivos	2,12
Importe pendiente	0,03	Importe pendiente	0,03	Importe pendiente	0,03
Situación actual		Situación cierre anual anterior		Situación inicial	
Años	6,09	Años	5,14	Años	2,12



CLASIFI 02.2



OK5440769

Denominación del fondo:		TDA 27, FTA
Denominación del emisor:		0
Denominación de la gestora:		Truizelacion de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Truizelacion, S.A.
Ejercicio de los datos:		31/12/2010
Mercados de cotización de los valores emitidos:		TDA 27, FTA

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMISORES POR EL FONDO

Serie	Denominación	Situación actual				Situación cierre anual anterior				Escenario inicial			
		Nº de pasivos emitidos	Nominal (euros)	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos (1)	Nº de pasivos emitidos	Nominal (euros)	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos (1)	Nº de pasivos emitidos	Nominal (euros)	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos (1)
ES0377954025	SERIE A1	3.023	0	0	0,004	3.023	11.000	31.640.000	0,5	3.023	100.000	302.300.000	1,37
ES0377954013	SERIE A2	3.952	94.000	373.125.000	2,7	3.952	100.000	395.200.000	7,01	3.952	100.000	395.200.000	5,37
ES0377954021	SERIE A3	1.813	100.000	181.300.000	9,18	1.813	100.000	181.300.000	10,75	1.813	100.000	181.300.000	12,27
ES0377954039	SERIE B	139	100.000	13.900.000	6,3	139	100.000	13.900.000	10,75	139	100.000	13.900.000	9,2
ES0377954047	SERIE C	93	100.000	9.300.000	6,3	93	100.000	9.300.000	10,75	93	100.000	9.300.000	9,2
ES0377954054	SERIE D	140	100.000	14.000.000	6,3	140	100.000	14.000.000	10,75	140	100.000	14.000.000	9,2
ES0377954062	SERIE E	140	100.000	14.211.000	6,3	140	100.000	14.000.000	10,75	140	100.000	14.000.000	9,2
ES0377954070	SERIE F	6	100.000	699.000	2,99	6	100.000	676.000	4,51	6	100.000	693.000	5,62
ES0377954088	NASFO	1.813	0	0	0	1.813	0	0	0	1.813	3.000	4.738.000	5
<b>Total</b>		<b>11.119</b>	<b>606.335.000</b>	<b>606.335.000</b>	<b>6,44</b>	<b>11.119</b>	<b>606.335.000</b>	<b>606.335.000</b>	<b>6,44</b>	<b>11.119</b>	<b>606.335.000</b>	<b>606.335.000</b>	<b>6,44</b>

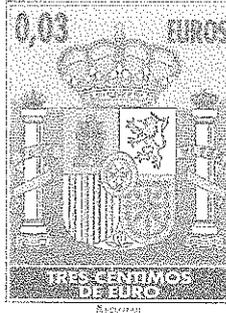
(1) Importes en euros. En caso de ser estimados se indicará en las celdas explicativas las técnicas de la estimación.  
 (2) Un pasivo debe cumplir con la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los valores emitidos no tengan ISIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación.





CLASIFI. CO. 03

OK5440771

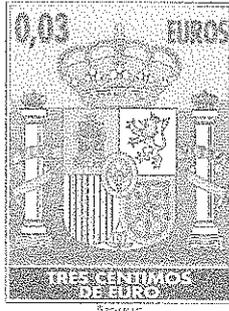


		Situación Actual				01/07/2010 - 31/12/2010				Situación cierre anual anterior							
		Amortización de principal				Intereses				Amortización de principal				Intereses			
Serie	Denominación	Fecha final	Pagos del periodo	Pagos acumulados	Pagos del periodo	Pagos acumulados	Pagos del periodo	Pagos acumulados	Pagos del periodo	Pagos acumulados	Pagos del periodo	Pagos acumulados	Pagos del periodo	Pagos acumulados			
ES0377954005	SERIE A1	28/12/2050	31,840,000	22,075,000	57,000	48,289,000	20,484,000	71,121,000	0	0	7,039,000	1,419,000	44,728,000	20,357,000			
ES0377954013	SERIE A3	28/12/2050	0	0	1,710,000	22,492,000	0	0	0	0	3,302,000	0	20,743,000	0			
ES0377954021	SERIE A3	28/12/2050	0	0	139,000	1,728,000	0	0	0	0	295,000	0	1,595,000	0			
ES0377954039	SERIE B	28/12/2050	0	0	96,000	1,197,000	0	0	0	0	161,000	0	1,098,000	0			
ES0377954047	SERIE C	28/12/2050	0	0	178,000	1,917,000	0	0	0	0	300,000	0	1,739,000	0			
ES0377954054	SERIE D	28/12/2050	0	0	200,000	2,641,000	0	0	0	0	532,000	0	2,441,000	0			
ES0377954062	SERIE E	28/12/2050	0	0	44,000	44,000	0	0	0	0	0	0	44,000	0			
ES0377954070	SERIE F	28/12/2050	0	0	0	301,000	0	1,066,000	0	0	30,000	0	301,000	0			
ES0377954088	NAS/O	28/12/2050	0	4,758,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
<b>Total</b>			<b>31,840,000</b>	<b>22,075,000</b>	<b>57,000</b>	<b>48,289,000</b>	<b>20,484,000</b>	<b>71,121,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7,039,000</b>	<b>1,419,000</b>	<b>44,728,000</b>	<b>20,357,000</b>			
			<b>54,075,000</b>	<b>7318</b>	<b>225</b>	<b>5,965,000</b>	<b>7335</b>	<b>99,022,000</b>	<b>7848</b>	<b>72,207,000</b>	<b>7295</b>	<b>276,116,000</b>	<b>7996</b>	<b>13,948,000</b>			
														<b>99,076,000</b>			

(1) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie (SIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan SIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación.  
 (2) Entendiéndose como fecha final aquella que (de acuerdo con la documentación contractual) determina la extinción del Fondo, siempre que no se haya producido previamente una causa de liquidación anticipada.  
 (3) Total de pagos realizados desde el último cierre anual.  
 (4) Total de pagos realizados desde la fecha de constitución del Fondo.



CLASE B



OK5440772

Denominación del fondo:	TDA 27, FTA
Denominación del compartimento:	0
Denominación de la gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	
Período de la declaración:	31/12/2010
Mercados de cotización de los valores emitidos:	TDA 27, FTA

INFORMACION RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

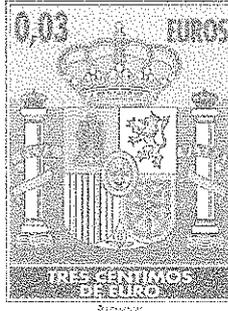
CUADRO D

Serie	Denominación	Fecha último cambio de calificación crediticia	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación anual anterior	Situación cierre inicial
ES0377954005	SERIE A1	20/12/2006	FCH	AAA	AAA	AAA
ES0377954006	SERIE A1	20/12/2006	SYP	AAA	AAA	AAA
ES0377954013	SERIE A2	22/12/2010	FCH	AA	AAA	AAA
ES0377954013	SERIE A2	20/12/2006	SYP	AAA	AAA	AAA
ES0377954021	SERIE A3	22/12/2010	FCH	AA	AAA	AAA
ES0377954021	SERIE A3	20/12/2006	SYP	AAA	AAA	AAA
ES0377954039	SERIE B	22/12/2010	FCH	BBB	AA-	AA
ES0377954039	SERIE B	21/12/2009	SYP	A	A	AA
ES0377954047	SERIE C	22/12/2010	FCH	BB	BBB	A
ES0377954054	SERIE D	22/12/2010	FCH	BBB-	BBB-	B
ES0377954054	SERIE D	10/09/2010	SYP	CCC	BB-	BBB-
ES0377954062	SERIE E	22/04/2009	FCH	CCC	CCC	BB
ES0377954062	SERIE E	30/09/2010	SYP	D	B-	BB-
ES0377954070	SERIE F	22/04/2009	FCH	CC	CC	B+
ES0377954070	SERIE F	29/07/2009	SYP	D	D	B
ES0377954086	NASHO	20/12/2006	FCH	AAA	AAA	AAA
ES0377954088	NASHO	20/12/2006	SYP	AAA	AAA	AAA

(1) La gestora deberá cumplir con la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación.  
(2) La gestora deberá cumplir con la calificación crediticia otorgada por cada agencia de rating, cuya denominación también deberá ser cumplimentada, para cada serie -MDY, para Moody's; SYP, para Standard & Poors; FCH para Fitch -  
En el supuesto en que existiera dos o más agencias calificadoras de la emisión se repetirá el ISIN de la serie tantas veces como calificaciones obtenidas



CLASE B.2



OK5440773

S.05.3
<b>TDA 27, FTA</b> <b>0</b> <b>Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.</b>
<b>31/12/2010</b> <b>TDA 27, FTA</b>
Denominación del fondo: Denominación del compartimento: Denominación de la gestora: Estados agregados: Período de la declaración: Mercados de cotización de los valores emitidos:

	Situación actual 31/12/2010	Situación cierre anual anterior 31/12/2009
<b>INFORMACION SOBRE MEJORAS CREDITICIAS</b> (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)		
1. Importe del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	0	1070
2. Porcentaje que representa el fondo de reserva, u otras mejoras equivalentes, sobre el total de los activos titulizados	0	1020
3. Exceso de spread (%) (1)	1,62	1040
4. Permuta financiera de intereses (S/N)	true	1050
5. Permuta financiera de tipos de cambio (S/N)	false	1070
6. Otras permutas financieras (S/N)	false	1080
7. Importe disponible de las líneas de liquidez (2)	9.300.000	1090
8. Subordinación de series (S/N)	true	1110
9. Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total de bonos	61,55	1120
10. Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales	1150	1160
11. Porcentaje que representa el aval sobre el total de los pasivos emitidos	0	1170
12. Importe máximo de riesgo cubierto por derivados de crédito u otras garantías financieras adquiridas	false	1180
13. Otros		

	NIF	Denominación
Información sobre contrapartes de mejoras crediticias		
Contraparte del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	G-18000802	Caja Granada
Permutas financieras de tipos de interés	GB-387248863	JP Morgan Chase Bank NA
Permutas financieras de tipos de cambio		
Otras permutas financieras		
Contraparte de la línea de liquidez	G-18000802	Caja Granada
Entidad Avalista		
Contraparte del derivado de crédito		

(1) Diferencial existente entre los tipos de interés percibidos de la cartera de activos titulizados y el tipo de interés medio de los pasivos emitidos cuya finalidad ha sido la adquisición de los activos.

(2) Se incluirá el importe total disponible de las distintas líneas de liquidez en caso de que haya más de una.

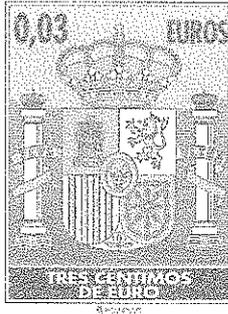
(3) Entendiéndose como no subordinadas aquellas series que en la fecha se encuentren, respecto a las demás, en una posición anterior para el cobro de capital conforme al orden de prelación de pagos

(4) La gestora deberá incluir una descripción de dichas mejoras crediticias en las notas explicativas en caso de que las consideren relevantes

(5) Si el Fondo de Reserva se ha constituido a través de títulos emitidos y se desconoce el titular de esos títulos no se cumplimentará.



CLACFT 88, 8



OK5440774

Denominación del Fondo: **TDV-27 FTA** \$ 654,4

Número de Registro del Fondo: **0**

Denominación del compartimento: **Terceridad de Activos - Sistema General del Fondo de Traspasos - S.A**

Denominación de la gestora: **31/02/2019**

Estado: **31/02/2019**

**CIRCUNSTANCIAS ESPECÍFICAS ESTABLECIDAS CONTRACTUALMENTE EN EL FONDO**  
 (Las cifras reflejadas e importes se consignan en miles de euros)

Concepto (1)	Meses Impago	Días Impago	Situación actual	Período anterior	Situación actual	Período anterior	Última Fecha de Pago	Período anterior	Última Fecha de Pago	Ref. Folleto
1. Activos Monederos por impago con antigüedad superior a 90/90		50	17.964.000	0000	17.964.000	0000	17/01/19	0,04	17/01/19	0,04
2. Activos Monederos por otras razones		0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL MONEDEROS</b>			<b>17.964.000</b>		<b>17.964.000</b>			<b>0,04</b>	<b>17/01/19</b>	<b>0,04</b>
3. Activos Fallidos por impago con antigüedad igual o superior a 90/90	12	0000	41.876.000	0000	41.876.000	0000	0,04	0,04	0,04	0,04
4. Activos Fallidos por otras razones que hayan sido declarados o clasificadas como fallidos por el Colegio			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL FALLIDOS</b>			<b>41.876.000</b>		<b>41.876.000</b>		<b>0,04</b>	<b>0,04</b>	<b>0,04</b>	<b>0,04</b>

(1) En caso de existir deficiencias evidentes a las recogidas en la presente tabla respecto a los impagos, el administrador del fondo se compromete a adoptar las medidas oportunas para su subsanación en el menor tiempo posible. Si no se subsanase según figura en la tabla se indicará en la tabla de Otros ratios relevantes, indicando el nombre del ratio en la denominación contractual. En la columna Ref. Folleto se indicará el capítulo o capítulo de folleto en el que el contenido está definido.

Otros ratios relevantes:

Situación actual	Período anterior	Última Fecha de Pago	Ref. Folleto
0,681	0,681	0,681	0,681

TRIGGERS (3)	Limites	% Actual	Última Fecha de Pago	Relevancia Folleto
Anticipación sucesión: serie A	0	0,00	0,00	0,00
serie A1	0	3,07	3,41	49,21,2 Nota de Valores
serie A2	6	3,07	3,41	49,21,2 Nota de Valores
serie B	15	3,07	3,41	49,21,2 Nota de Valores
serie B1	15	3,07	3,41	49,21,2 Nota de Valores
serie B2	10	61,91	62,71	49,21,2 Nota de Valores
serie C	10	61,91	62,71	49,21,2 Nota de Valores
serie D	11	8,45	8,3	49,21,2 Nota de Valores
serie B	11	8,45	8,3	49,21,2 Nota de Valores
serie C	3	4,08	4	49,21,2 Nota de Valores
serie A	3	4,08	4	49,21,2 Nota de Valores
serie C	2	4,08	4	49,21,2 Nota de Valores

Ofrecimiento/postergamiento intereses: series (5)

serie E	4,2	5,94	4,87	3,46,2 Movible Adicional
serie C	5,5	5,94	4,87	3,46,2 Movible Adicional
serie B	11,4	5,94	4,87	3,46,2 Movible Adicional

No reducción del Fondo de Reserva (6)

0,681	0,681	0,681	0,681
-------	-------	-------	-------

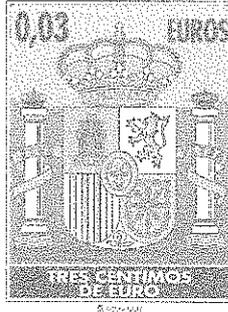
OTROS TRIGGERS (3)

0,681	0,681	0,681	0,681
-------	-------	-------	-------

(3) En caso de existir triggers adicionales a los recogidos en la presente tabla se indicarán su nombre o concepto debajo de OTROS TRIGGERS. Si los triggers recogidos expresamente en la tabla no están previstos en el Fondo no se cumplimentarán.  
 (4) Si en el folleto y sistema de constitución del fondo se establecen plazos superior al mes de amortización (pre-amortización) de algunos de los activos, se indicarán los series, indicando indicando el ISIN, y en su defecto el nombre, el límite contractual establecido.  
 (5) Si en el folleto y sistema de constitución del fondo se establecen plazos respecto al deterioro o postergamiento de intereses de algunos de los activos, se indicarán los series, indicando los límites contractuales establecidos.  
 (6) Si en el folleto y sistema de constitución del fondo se establecen triggers respecto a la no reducción del Fondo de Reserva se indicará el límite contractual establecido en la situación actual del ratio, la situación en el último fecha de pago y la situación al epígrafe del folleto donde está definido.



CLASE 08. 03

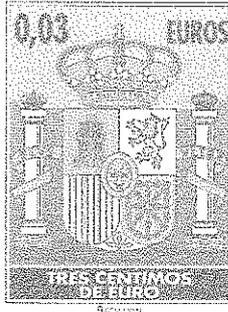


OK5440775

S.06
Denominación del Fondo: IDA 27, FTA
Denominación del Compartimento: 0
Denominación de la Gestora: Titulización de Activos. Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados: Estados agregados: 31/12/2010
Periodo: 31/12/2010
<b>NOTAS EXPLICATIVAS</b>
<b>INFORME AUDITOR</b>
Campo de Texto:



CLASE 08.01



OK5440776

S.05.1	
Denominación del Fondo: TDA 27, FTA	
Denominación del Compartimento: 6	
Denominación de la Gestora: Titulación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulación, S.A.	
Estados agregados: 31/12/2009	
Periodo: 31/12/2009	

**INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULACIÓN**

(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

**CUADRO A**

Tipología de activos titulizados	Situación Actual		31/12/2009		Situación cierre anual anterior		31/12/2008		Situación Inicial		20/12/2006	
	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)
Participaciones Hipotecarias	0007	6.720	0030	598.243.000	0060	7.005	0090	651.276.000	0120	8.161	0150	828.016.000
Cerificados de Transmisión de Hipotecaria	0002	1.306	0031	71.379.000	0061	1.346	0091	76.474.000	0121	1.664	0151	101.984.000
Préstamos Hipotecarios	0003		0032		0062		0092		0122		0152	
Cédulas Hipotecarias	0004		0033		0063		0093		0123		0153	
Préstamos a Promotores	0005		0034		0064		0094		0124		0154	
Préstamos a PYMES	0007		0035		0066		0096		0126		0156	
Préstamos a Empresas	0008		0037		0067		0097		0127		0157	
Préstamos Corporativos	0009		0038		0068		0098		0128		0158	
Cédulas Territoriales	0010		0039		0069		0099		0129		0159	
Bonos de Tesorería	0011		0040		0070		0100		0130		0160	
Deuda Subordinada	0012		0041		0071		0101		0131		0161	
Creditos AAP	0013		0042		0072		0102		0132		0162	
Préstamos al Consumo	0014		0043		0073		0103		0133		0163	
Arrendamiento Financiero	0015		0044		0074		0104		0134		0164	
Cuentas a Cobrar	0016		0045		0075		0105		0135		0165	
Derechos de Crédito Futuros	0017		0046		0076		0106		0136		0166	
Bonos de Titulación	0018		0047		0077		0107		0137		0167	
Otros	0019		0048		0078		0108		0138		0168	
0020			0049		0079		0109		0139		0169	
<b>Total</b>	<b>0021</b>	<b>8.036</b>	<b>0050</b>	<b>669.622.000</b>	<b>0080</b>	<b>8.353</b>	<b>0110</b>	<b>727.750.000</b>	<b>0140</b>	<b>9.825</b>	<b>0170</b>	<b>930.000.000</b>

(1) Entendiéndose como importe pendiente el importe principal pendiente rembalsado

Cuadro de texto libre



CLASIFI 00.00

OK5440777

<b>S.05.1</b>
Denominación del Fondo: TDA 27, FTA
Denominación del Compartimento: 0
Estados agregados: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Periodo: 31/12/2009

**INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN**

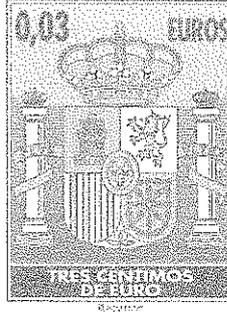
(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

**CUADRO B**

	Situación actual		Situación cierre anual anterior
	01/07/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008	
<b>Movimiento de la cartera de activos titulizados / Tasa de amortización anticipada</b>			
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	0200 -21.363.000	0210 -19.284.000	
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	0201 -36.765.000	0211 -60.981.000	
Total importe amortizado acumulado desde el origen del Fondo	0202 -260.378.000	0212 -202.250.000	
Importe pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo (1)	0203 0	0213 0	
<b>Importe pendiente cierre del periodo (2)</b>	0204 669.622.000	0214 727.750.000	
<b>Tasa amortización anticipada efectiva del periodo</b>	0205 0,04	0215 0,08	

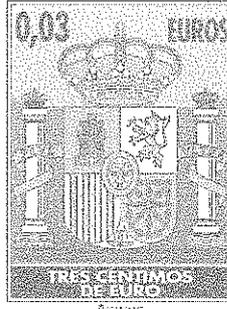
(1) En fondos abiertos, importe principal pendiente de reembolso en la fecha de presentación de la información de los nuevos activos incorporados en el periodo.

(2) Importe del principal pendiente de reembolso de la totalidad de los activos (incluidas las nuevas incorporaciones del periodo) a fecha del informe.





CLAFI CO. S.A.



OK5440778

Denominación del Fondo:		TDA 21, FTA	
Denominación del Compartimiento:		0	
Denominación de la Gestora:		Tuitaxial de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.	
Estados agregados:		31/12/2008	
Periodo:		S.06.1	

CUADRO C

Total Impagados (1)	Principal		Intereses ordinarios		Importe Impagado		Principal pendiente no vencido		Deuda Total		
	Nº de activos				Total						
Hasta 1 mes	589	0770	123.000	0720	118.000	0720	241.000	0740	48.549.000	0720	48.790.000
De 1 a 2 meses	108	0771	45.000	0721	49.000	0731	94.000	0741	8.911.000	0731	9.005.000
De 2 a 3 meses	150	0772	90.000	0722	118.000	0732	208.000	0742	13.366.000	0732	13.574.000
De 3 a 6 meses	155	0773	115.000	0723	210.000	0733	325.000	0743	13.428.000	0733	13.753.000
De 6 a 12 meses	160	0774	187.000	0724	500.000	0734	687.000	0744	13.153.000	0734	13.840.000
De 12 a 18 meses	154	0775	272.000	0725	912.000	0735	1.184.000	0745	13.250.000	0735	14.414.000
De 18 meses a 2 años	89	0776	233.000	0726	751.000	0736	984.000	0746	7.354.000	0736	8.918.000
De 2 a 3 años	36	0777	69.000	0727	420.000	0737	489.000	0747	3.133.000	0737	3.622.000
Más de 3 años	0	0778	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>1.451</b>	<b>0779</b>	<b>1.134.000</b>	<b>0729</b>	<b>3.078.000</b>	<b>0739</b>	<b>4.212.000</b>	<b>0749</b>	<b>122.704.000</b>	<b>0739</b>	<b>128.916.000</b>

(1) La distribución de los activos vencidos impagados entre los distintos tramos señalados se realizará en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los intervalos se emendarán excluyendo el de inicio e incluyendo el final (p.e. De 1 a 2 meses, esto es, superior a 1 mes y menor o igual a 2 meses).

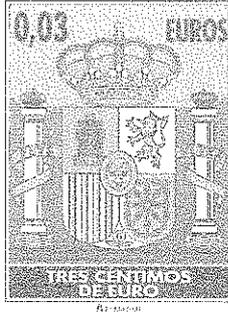
Impagados con Garantía Real (2)	Principal		Intereses ordinarios		Importe Impagado		Principal pendiente no vencido		Deuda Total		Valor Garantía (3)	% Deudav. Tasación	
	Nº de activos				Total								
Hasta 1 mes	589	0770	123.000	0720	118.000	0720	241.000	0810	49.549.000	0820	62.153.000	0840	54,03
De 1 a 2 meses	108	0771	45.000	0721	49.000	0731	94.000	0811	8.911.000	0821	15.882.000	0841	56,7
De 2 a 3 meses	150	0772	90.000	0722	118.000	0732	208.000	0812	13.366.000	0822	27.465.000	0842	49,43
De 3 a 6 meses	155	0773	115.000	0723	210.000	0733	325.000	0813	13.428.000	0823	29.524.000	0843	46,59
De 6 a 12 meses	160	0774	187.000	0724	500.000	0734	687.000	0814	13.153.000	0824	30.566.000	0844	45,25
De 12 a 18 meses	154	0775	272.000	0725	912.000	0735	1.184.000	0815	13.250.000	0825	31.018.000	0845	46,47
De 18 meses a 2 años	89	0776	233.000	0726	751.000	0736	984.000	0816	7.354.000	0826	18.655.000	0846	47,7
De 2 a 3 años	36	0777	69.000	0727	420.000	0737	489.000	0817	3.133.000	0827	5.839.000	0847	52,86
Más de 3 años	0	0778	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>1.451</b>	<b>0779</b>	<b>1.134.000</b>	<b>0729</b>	<b>3.078.000</b>	<b>0739</b>	<b>4.212.000</b>	<b>0819</b>	<b>122.704.000</b>	<b>0829</b>	<b>252.159.000</b>	<b>0849</b>	<b>50,33</b>

(2) La distribución de los activos vencidos impagados entre los distintos tramos señalados se realizará en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los intervalos se emendarán excluyendo el de inicio e incluyendo el final (p.e. De 1 a 2 meses, esto es, superior a 1 mes y menor o igual a 2 meses).

(3) Cumplimiento con la última valoración disponible de tasación de inmuebles o valor razonable de la garantía real (acciones o deuda pignoras), etc) si el valor de las mismas se ha considerado en el momento inicial del Fondo.



CLASE 02.0



OK5440779

S05.1
Denominación del Fondo: TDA.27. FTA Denominación del Compartimiento: 0 Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. Estados agregados: Período: 31/12/2009

	Situación actual				Situación cierre anual anterior				Situación cierre anual anterior				2012/2006			
	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (B)	Tasa de recuperación de activos dudosos (C)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (B)	Tasa de recuperación de activos dudosos (C)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (B)	Tasa de recuperación de activos dudosos (C)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (B)	Tasa de recuperación de activos dudosos (C)	Tasa de recuperación fallidos (D)
<b>Ratios, Morosidad (1)</b>	0.031	0.068	0.041	0.19	0.022	0.02	0.27	0.354	0.034	0.101	0.103	0.104	0	0.101	0.103	0.104
Participaciones Hipotecarias	0.051	0.089	0.047	0.16	0.022	0.02	0.27	0.354	0.034	0.101	0.103	0.104	0	0.101	0.103	0.104
Certificados de Transmisión de Hipoteca	0.052	0.090	0.048	0.17	0.023	0.02	0.28	0.36	0.035	0.102	0.104	0.105	0	0.102	0.104	0.105
Préstamos Hipotecarios	0.053	0.091	0.049	0.18	0.024	0.02	0.29	0.37	0.036	0.103	0.105	0.106	0	0.103	0.105	0.106
Cédulas Hipotecarias	0.054	0.092	0.050	0.19	0.025	0.02	0.30	0.38	0.037	0.104	0.106	0.107	0	0.104	0.106	0.107
Préstamos a Promotores	0.055	0.093	0.051	0.20	0.026	0.02	0.31	0.39	0.038	0.105	0.107	0.108	0	0.105	0.107	0.108
Préstamos a PYMES	0.056	0.094	0.052	0.21	0.027	0.02	0.32	0.40	0.039	0.106	0.108	0.109	0	0.106	0.108	0.109
Préstamos a Empresas	0.057	0.095	0.053	0.22	0.028	0.02	0.33	0.41	0.040	0.107	0.109	0.110	0	0.107	0.109	0.110
Préstamos Corporativos	0.058	0.096	0.054	0.23	0.029	0.02	0.34	0.42	0.041	0.108	0.110	0.111	0	0.108	0.110	0.111
Bonos de Tesorería	0.059	0.097	0.055	0.24	0.030	0.02	0.35	0.43	0.042	0.109	0.111	0.112	0	0.109	0.111	0.112
Deuda Subordinada	0.060	0.098	0.056	0.25	0.031	0.02	0.36	0.44	0.043	0.110	0.112	0.113	0	0.110	0.112	0.113
Créditos AA/P	0.061	0.099	0.057	0.26	0.032	0.02	0.37	0.45	0.044	0.111	0.113	0.114	0	0.111	0.113	0.114
Préstamos al Consumo	0.062	0.100	0.058	0.27	0.033	0.02	0.38	0.46	0.045	0.112	0.114	0.115	0	0.112	0.114	0.115
Préstamos Automoción	0.063	0.101	0.059	0.28	0.034	0.02	0.39	0.47	0.046	0.113	0.115	0.116	0	0.113	0.115	0.116
Arrendamiento Financiero	0.064	0.102	0.060	0.29	0.035	0.02	0.40	0.48	0.047	0.114	0.116	0.117	0	0.114	0.116	0.117
Cuentas a Cobrar	0.065	0.103	0.061	0.30	0.036	0.02	0.41	0.49	0.048	0.115	0.117	0.118	0	0.115	0.117	0.118
Derechos de Crédito Futuros	0.066	0.104	0.062	0.31	0.037	0.02	0.42	0.50	0.049	0.116	0.118	0.119	0	0.116	0.118	0.119
Bonos de Titulización	0.067	0.105	0.063	0.32	0.038	0.02	0.43	0.51	0.050	0.117	0.119	0.120	0	0.117	0.119	0.120
Otros	0.068	0.106	0.064	0.33	0.039	0.02	0.44	0.52	0.051	0.118	0.120	0.121	0	0.118	0.120	0.121

(1) Estos ratios se refieren exclusivamente a la cartera de activos cedidos al Fondo (presentados en el balance en la partida de "derechos de crédito")

(A) Determinada por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como dudosos y el resultado de menor al importe de principal pendiente de reembolso del total de la cartera, el importe de principal pendiente de reembolso de los activos fallidos. La clasificación como dudosos se realizará con arreglo a lo previsto en las normas 13ª y 23ª

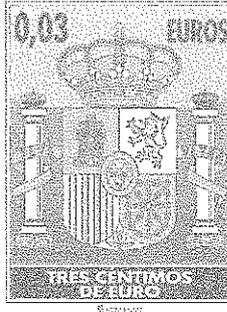
(B) Determinada por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso del total de activos clasificados como fallidos y el resultado de menor al importe de principal pendiente de reembolso del total de activos fallidos. Se considerará la definición de fallidos recogida en la Circular (no necesariamente coincidentes con la definición de la escritura o folio protegido en el estado 5.4)

(C) Determinada por el cociente entre la suma de: el importe total de recuperaciones de impagos de principal de activos clasificados como dudosos antes de las recuperaciones, más el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como dudosos, más el importe de principal pendiente de reembolso de los activos que salen de dudosos por las recuperaciones de principal producidas en el periodo, dividido por el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como dudosos y el importe de principal pendiente de reembolso de los activos que salen de dudosos por las recuperaciones de principal producidas en el periodo.

(D) Determinada por el cociente entre el importe total de recuperaciones de principal de activos clasificados como fallidos y el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como fallidos antes de las recuperaciones



CLASE C. B.



OK5440780

S.05.1

Denominación del Fondo: TDA 27, FIA

Denominación del Compartimento: 0

Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.

Estados agregados: 31/12/2009

CUADRO E

Vida Residual de los activos cedidos al Fondo (1)	31/12/2009		31/12/2008		20/12/2006	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente
Inferior a 1 año	1303	1310	1320	1330	1340	1350
Entre 1 y 2 años	1301	1311	1321	1331	1341	1351
Entre 2 y 3 años	1302	1312	1322	1332	1342	1352
Entre 3 y 5 años	1303	1313	1323	1333	1343	1353
Entre 5 y 10 años	1304	1314	1324	1334	1344	1354
Superior a 10 años	1305	1315	1325	1335	1345	1355
<b>Total</b>	<b>1306</b>	<b>1316</b>	<b>1326</b>	<b>1336</b>	<b>1346</b>	<b>1356</b>
<b>Vida residual media ponderada (años)</b>	<b>23,27</b>	<b>24,16</b>	<b>24,16</b>	<b>24,16</b>	<b>25,04</b>	<b>25,04</b>

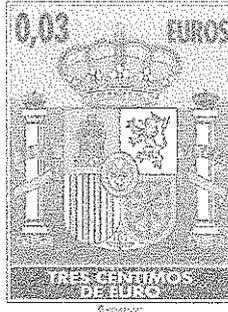
(1) Los intereses se entablan excluido el inicio del mismo e incluido el final (p.e. Entre 1 y 2 años, superior a 1 año y menor o igual a 2 años)

Antigüedad	Situación actual	Situación cierre anual anterior	Situación Inicial
Años	Años	Años	Años
0630	5,14	4,15	2,12
0637			
0634			





CLASE C<sup>1</sup>



OK5440782

Denominación del título:		TDA 27, FTA
Denominación del subdenominador:		0
Denominación de la gestión:		Titulación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulación, S.A.
Estado operativo:		31/12/2009
Fecha de la declaración:		TDA 27, FTA
Monedas de cotización de los valores emitidos:		

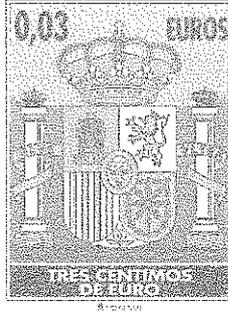
Serie (1)	Denominación	Grado de subdenominación (2)	Índice de referencia (3)	Tipo aplicado	Base de cálculo de intereses		Días acumulados (4)	Intereses acumulados (5)	Intereses no vencidos	Intereses impagados	Total pendiente (7)
					de intereses	de intereses					
SERIE A1	ES0377954005	NS	0,15	0,756	360	360	2.000	31.940.000	0	0	31.940.000
SERIE A2	ES0377954013	S	0,21	0,856	360	360	28.000	385.200.000	0	0	385.200.000
SERIE A3	ES0377954021	S	0,37	0,888	360	360	14.000	181.300.000	0	0	181.300.000
SERIE B	ES0377954039	S	0,75	0,906	360	360	1.000	13.500.000	0	0	13.500.000
SERIE C	ES0377954047	S	3,5	1,618	360	360	1.000	5.300.000	0	0	5.300.000
SERIE D	ES0377954054	S	0,19	1,218	360	360	1.000	14.000.000	0	0	14.000.000
SERIE E	ES0377954062	S	0,24	2,856	360	360	3.000	14.000.000	0	0	14.000.000
SERIE F	ES0377954070	S	0,42	3,706	360	360	0	600.000	0	78.000	678.000
IAS/IO	ES0377954098	NS	0	0	360	360	0	0	0	0	0
<b>Total</b>								<b>882.240.000</b>	<b>0</b>	<b>78.000</b>	<b>882.318.000</b>

(1) La gestora deberá cumplir con la denominación de la serie (S/N) y el denominador. Cuando los títulos emitidos no tengan S/N se referirá exclusivamente a la columna de denominación.  
 (2) La gestora deberá indicar si la serie es subdenominada o no subdenominada. (Subdenominada, N.S. no subdenominada)  
 (3) La gestora deberá proporcionar el índice de referencia que corresponda en cada caso (EURBOR a tres meses...). En el caso de fijar fijos está columna se cumplimentará con el término "fijo".  
 (4) En el caso de tipos fijos esta columna no se cumplimentará.  
 (5) Días acumulados desde la última fecha de pago.  
 (6) Intereses acumulados desde la última fecha de pago.  
 (7) Incluye el principal vencido y los intereses impagados a la fecha de la declaración.





CLASE B.º



OK5440784

S.05.2	TDA 27, FTA
Denominación del fondo:	0
Denominación del compartimento:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Denominación de la gestora:	3112/2009
Estados agregados:	TDA 27, FTA
Período de la declaración:	
Mercados de cotización de los valores emitidos:	

INFORMACION RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

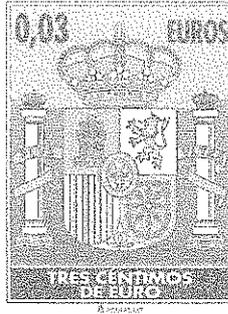
CUADRO D

Serie	Denominación	Fecha último cambio de calificación crediticia	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación anual anterior	Situación cierre Situación inicial
SERIE A1	ES0377954005	2012/2006	FCH	AAA	AAA	AAA
SERIE A1	ES0377954005	2012/2006	SYP	AAA	AAA	AAA
SERIE A2	ES0377954013	2012/2006	FCH	AAA	AAA	AAA
SERIE A2	ES0377954013	2012/2006	SYP	AAA	AAA	AAA
SERIE A3	ES0377954021	2012/2006	FCH	AAA	AAA	AAA
SERIE A3	ES0377954021	2012/2006	SYP	AAA	AAA	AAA
SERIE B	ES0377954039	22/04/2009	FCH	AA-	AA	AA
SERIE B	ES0377954039	21/12/2009	SYP	A	AA	AA
SERIE C	ES0377954047	22/04/2009	FCH	BBB	A	A
SERIE C	ES0377954047	21/12/2009	SYP	BBB-	A	A
SERIE D	ES0377954054	22/04/2009	FCH	BB	BBB	BBB
SERIE D	ES0377954054	21/12/2009	SYP	BB-	BBB-	BBB-
SERIE E	ES0377954062	22/04/2009	FCH	CCC	BB	BB
SERIE E	ES0377954062	21/12/2009	SYP	B-	BB-	BB-
SERIE F	ES0377954070	22/04/2009	FCH	CC	B+	B+
SERIE F	ES0377954070	29/07/2009	SYP	D	B	B
NAS/IO	ES0377954088	2012/2006	FCH	AAA	AAA	AAA
NAS/IO	ES0377954088	2012/2006	SYP	AAA	AAA	AAA

(1) La gestora deberá cumplir con la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación.  
 (2) La gestora deberá cumplir con la calificación crediticia otorgada por cada agencia de rating, cuya denominación también deberá ser cumplimentada, para cada serie -MDY, para Moody's; SYP, para Standard & Poor's; FCH para Fitch -  
 En el supuesto en que existiera dos o más agencias calificadoras de la emisión se repetirá el ISIN de la serie tantas veces como calificaciones obtenidas



CLASSE CO. S.



OK5440785

S.05.3
Denominación del fondo: TDA 27, FTA
Denominación del compartimento: 0
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados: 31/12/2009
Período de la declaración: TDA 27, FTA
Mercados de cotización de los valores emitidos:

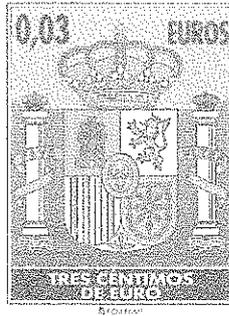
	Situación actual 31/12/2009	Situación cierre anual anterior 31/12/2008
<b>INFORMACION SOBRE MEJORAS CREDITICIAS</b> (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)		
1. Importe del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	0610 [error]	1010 6.971.000
2. Porcentaje que representa el fondo de reserva, u otras mejoras equivalentes, sobre el total de los activos titulizados	0020 [error]	0,96 2,79
3. Exceso de spread (%) (1)	0040 true	true
4. Permuta financiera de intereses (S/N)	0050 false	false
5. Permuta financiera de tipos de cambio (S/N)	0070 false	false
6. Otras permutas financieras (S/N)	0080 false	false
7. Importe disponible de las líneas de liquidez (2)	0090 5.159.000	5.159.000
8. Subordinación de series (S/N)	0110 true	true
9. Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total de bonos	0120 4,84	14,22
10. Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales	0150 [error]	[error]
11. Porcentaje que representa el aval sobre el total de los pasivos emitidos	0160 [error]	[error]
12. Importe máximo de riesgo cubierto por derivados de crédito u otras garantías financieras adquiridas	0170 0	0
13. Otros	0180 false	false

	NIF	Denominación
Información sobre contrapartes de mejoras crediticias		
Contraparte del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	G-18000802	Caja Granada
Permutas financieras de tipos de interés	GB-3972-69893	JP Morgan Chase Bank NA
Permutas financieras de tipos de cambio		
Otras permutas financieras		
Contraparte de la línea de liquidez	G-18000802	Caja Granada
Entidad Avalista	0250	
Contraparte del derivado de crédito	0260	

- (1) Diferencial existente entre los tipos de interés percibidos de la cartera de activos titulizados y el tipo de interés medio de los pasivos emitidos cuya finalidad ha sido la adquisición de los activos.
- (2) Se incluirá el importe total disponible de las distintas líneas de liquidez en caso de que haya más de una.
- (3) Entendiéndose como no subordinadas aquellas series que en la fecha se encuentren, respecto a las demás, en una posición anterior para el cobro de capital conforme al orden de prelación de pagos
- (4) La gestora deberá incluir una descripción de dichas mejoras crediticias en las notas explicativas en caso de que las consideren relevantes
- (5) Si el Fondo de Reserva se ha constituido a través de títulos emitidos y se desconoce el titular de esos títulos no se cumplimentará.



CLASE 0.ª



OK5440786

Denominación del Fondo: **TDN 27. FTA**  
 Número de Registro del Fo: **0**  
 Denominación de la serie: **0**  
 Denominación de la versión: **Valencia en Acción, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A**  
 Estado jurídico: **31/12/2009**  
**CRONOTAMBIAS ESPECÍFICAS ESTABLECIDAS CONTRAVALIAMENTE EN EL FONDO**  
 (Las cifras relativas a impuestos se consideran en miles de euros)

Informe Impugnado anulable.

Ratío (3)

Concepto (1)	Miles de Euros	Días Impugnados	Situación actual		Situación anterior		Última Fecha de Pago	Ref. Faltas
			01/10/09	01/10/09	01/10/09	01/10/09		
1. Activos Movibles por Impagar con antigüedad superior a 180 días	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Activos Movibles por Impagar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Activos Fijos por Impagar con antigüedad igual o superior a 180 días	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Activos Fijos por Impagar con antigüedad inferior a 180 días	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL FALTAS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(1) En caso de existir deficiencias adicionales a las recogidas en la presente tabla (impagos anulables, pagos sueltos, etc.) respecto a las que se ordena a los inversores a indicarlo en la tabla de Otras reservas, indicando el número del rubro de la documentación contable. En la columna Ref. Faltas se indicará el código de cada una de las deficiencias.

Ratío (2)

Otras reservas relevantes	Miles de Euros	Situación actual		Situación anterior		Última Fecha de Pago	Ref. Faltas
		01/10/09	01/10/09	01/10/09	01/10/09		
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Ratío (4)

TRIGGERS (3)	Amortización acumulada - años (4)	Límite	9.º Anual		Última Fecha de Pago		Referencia Política	
			01/10/09	01/10/09	01/10/09	01/10/09	01/10/09	01/10/09
ES007764001	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
SERIE A3	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
ES007764002	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
SERIE A2	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
ES007764003	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
SERIE A1	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
ES007764004	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
SERIE B	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
ES007764005	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
SERIE C	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
ES007764006	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
SERIE D	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
ES007764007	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
SERIE E	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
ES007764008	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
SERIE F	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
ES007764009	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
SERIE G	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
ES007764010	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
SERIE H	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
ES007764011	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
SERIE I	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
ES007764012	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
SERIE J	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
ES007764013	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
SERIE K	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
ES007764014	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
SERIE L	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
ES007764015	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
SERIE M	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
ES007764016	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
SERIE N	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
ES007764017	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
SERIE O	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
ES007764018	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
SERIE P	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
ES007764019	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
SERIE Q	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
ES007764020	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
SERIE R	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
ES007764021	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
SERIE S	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
ES007764022	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
SERIE T	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
ES007764023	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
SERIE U	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
ES007764024	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
SERIE V	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
ES007764025	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
SERIE W	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
ES007764026	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
SERIE X	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
ES007764027	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
SERIE Y	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
ES007764028	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13
SERIE Z	1,5	100	3,86	4,13	4,13	4,13	4,13	4,13

Ratío (5)

No restitución del Fondo de Reserva (5)	Límite	9.º Anual		Última Fecha de Pago		Referencia Política	
		01/10/09	01/10/09	01/10/09	01/10/09	01/10/09	01/10/09
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Ratío (6)

OTROS INGRESOS (6)	Límite	9.º Anual		Última Fecha de Pago		Referencia Política	
		01/10/09	01/10/09	01/10/09	01/10/09	01/10/09	01/10/09
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

En caso de existir impagos anulables a las recogidas en la presente tabla se indicarán en la columna de Otras reservas, indicando el número del rubro de la documentación contable. En la columna Ref. Faltas se indicará el código de cada una de las deficiencias.

(1) En el fondo y en el caso de existir deficiencias adicionales a las recogidas en la presente tabla (impagos anulables, pagos sueltos, etc.) respecto a las que se ordena a los inversores a indicarlo en la tabla de Otras reservas, indicando el número del rubro de la documentación contable. En la columna Ref. Faltas se indicará el código de cada una de las deficiencias.

(2) Si en el fondo y en el caso de existir deficiencias adicionales a las recogidas en la presente tabla (impagos anulables, pagos sueltos, etc.) respecto a las que se ordena a los inversores a indicarlo en la tabla de Otras reservas, indicando el número del rubro de la documentación contable. En la columna Ref. Faltas se indicará el código de cada una de las deficiencias.

(3) Si en el fondo y en el caso de existir deficiencias adicionales a las recogidas en la presente tabla (impagos anulables, pagos sueltos, etc.) respecto a las que se ordena a los inversores a indicarlo en la tabla de Otras reservas, indicando el número del rubro de la documentación contable. En la columna Ref. Faltas se indicará el código de cada una de las deficiencias.

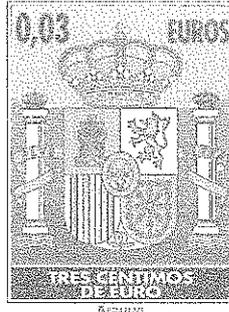
(4) Si en el fondo y en el caso de existir deficiencias adicionales a las recogidas en la presente tabla (impagos anulables, pagos sueltos, etc.) respecto a las que se ordena a los inversores a indicarlo en la tabla de Otras reservas, indicando el número del rubro de la documentación contable. En la columna Ref. Faltas se indicará el código de cada una de las deficiencias.

(5) Si en el fondo y en el caso de existir deficiencias adicionales a las recogidas en la presente tabla (impagos anulables, pagos sueltos, etc.) respecto a las que se ordena a los inversores a indicarlo en la tabla de Otras reservas, indicando el número del rubro de la documentación contable. En la columna Ref. Faltas se indicará el código de cada una de las deficiencias.

(6) Si en el fondo y en el caso de existir deficiencias adicionales a las recogidas en la presente tabla (impagos anulables, pagos sueltos, etc.) respecto a las que se ordena a los inversores a indicarlo en la tabla de Otras reservas, indicando el número del rubro de la documentación contable. En la columna Ref. Faltas se indicará el código de cada una de las deficiencias.



CLASE 8ª

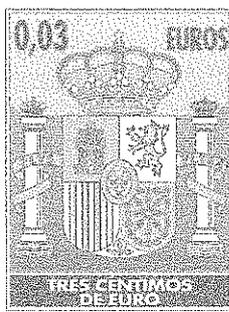


OK5440787

S.O.S	Denominación del Fondo: TDA 27, FTA Denominación del Compartimento: 0 Denominación de la Gestora: Titulación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulación, S.A. Estados agregados: Período: 31/12/2009
NOTAS EXPLICATIVAS	
INFORME AUDITOR	
Campo de Texto:	



CLASE 8.ª



OK5440788

## FORMULACIÓN

## MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

---

D. Francisco Javier Soriano Arosa  
Presidente

---

Caja de Ahorros del Mediterráneo  
D. Juan Luis Sabater Navarro

---

Banco de Castilla La Mancha  
D. Francisco Jesús Cepeda González

---

D. Gumersindo Ruiz-Bravo de Mansilla

---

D<sup>a</sup>. Raquel Martínez Cabañero

---

Caja de Ahorros Municipal de Burgos  
D. Vicente Palacios Martínez

---

D. José Carlos Contreras Gómez

---

Aldermanbury Investments Limited  
D. Arturo Miranda Martín

Diligencia que levanta el Secretario, D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana, para hacer constar que tras la aprobación de las cuentas anuales y el informe de gestión de TDA 27, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2010, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 31 de marzo de 2011, sus miembros han procedido a suscribir el presente Documento que se compone de 101 hojas de papel timbrado encuadernadas y numeradas correlativamente del OK5440689 al OK5440789, ambos inclusive, estampando su firma los miembros reunidos, cuyos nombres y apellidos constan en esta última hoja del presente, de lo que doy fe.

Madrid, 31 de marzo de 2011

---

D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana  
Secretario del Consejo