

**UNICAJA ANDALUCÍA FTVIVIENDA TDA 1,  
FONDO DE TITULIZACIÓN**

Informe de auditoría, cuentas anuales e  
informe de gestión al 31 de diciembre de 2010



## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

Hemos auditado las cuentas anuales de Unicaja Andalucía FTVivienda TDA 1, 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 del Fondo son responsables de la formulación de las cuentas anuales del Fondo, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Fondo (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 Unicaja Andalucía FTVivienda TDA 1, 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 del Fondo consideran oportunas sobre la situación del Fondo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Julián González Gómez  
Socio – Auditor de Cuentas

29 de abril de 2011

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Paseo de la Castellana, 43, 28046 Madrid, España  
T: +34 915 684 400 F: +34 913 083 566, [www.pwc.com/es](http://www.pwc.com/es)

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:  
PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2011 N.º 01/11/14483

IMPORTE COLEGIAL: 90,00 EUR

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



CLASE 8.ª



OK6309093

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

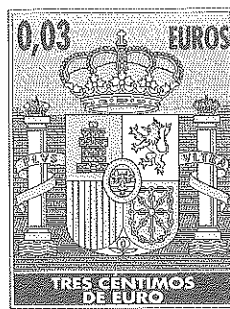
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2010	31/12/2009
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>175 678</b>	<b>209 219</b>
<b>Activos financieros a largo plazo</b>	<b>6</b>	<b>175 678</b>	<b>209 219</b>
Derechos de crédito		170 399	188 563
Participaciones hipotecarias		52 510	102 364
Certificados de transmisión hipotecaria		49 509	86 199
Activos dudosos		68 397	-
Correcciones de valor por deterioro de activos		( 17)	-
Derivados		5 279	20 656
Derivados de cobertura		5 279	20 656
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>33 741</b>	<b>29 155</b>
<b>Activos financieros a corto plazo</b>	<b>6</b>	<b>12 674</b>	<b>12 414</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		699	381
Derechos de crédito		11 939	10 564
Participaciones hipotecarias		2 659	5 234
Certificados de transmisión hipotecaria		3 225	5 041
Activos dudosos		5 409	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		646	289
Derivados		-	1 469
Derivados de cobertura		-	1 469
Otros activos financieros		36	-
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>7</b>	<b>21 067</b>	<b>16 741</b>
Tesorería		21 067	16 741
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>209 419</b>	<b>238 374</b>



CLASE 8.ª

ANEXO 1



OK6309094

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

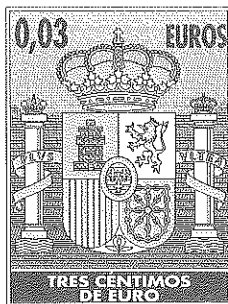
### BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

(Expresado en miles de euros)

<b>PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>191 007</b>	<b>205 590</b>
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>	<b>8</b>	<b>191 007</b>	<b>205 590</b>
Obligaciones y otros valores negociables		175 044	189 725
Series no subordinadas		15 044	29 725
Series subordinadas		160 000	160 000
Deudas con entidades de crédito		15 963	15 865
Préstamo subordinado		363	265
Préstamo participativo		15 600	15 600
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>13 040</b>	<b>10 719</b>
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>	<b>8</b>	<b>12 640</b>	<b>10 383</b>
Obligaciones y otros valores negociables		11 738	10 371
Series no subordinadas		11 293	10 275
Intereses y gastos devengados no vencidos		445	96
Deudas con entidades de crédito		59	12
Intereses y gastos devengados no vencidos		59	12
Derivados		843	-
Derivados de cobertura		843	-
<b>Ajustes por periodificaciones</b>	<b>10</b>	<b>400</b>	<b>336</b>
Comisiones		390	168
Comisión Sociedad Gestora		4	1
Comisión agente financiero/pagos		3	1
Comisión variable - Resultados realizados		383	166
Otros		10	168
<b>AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>11</b>	<b>5 372</b>	<b>22 065</b>
Coberturas de flujos de efectivo		5 372	22 065
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>209 419</b>	<b>238 374</b>



CLASE 8.ª



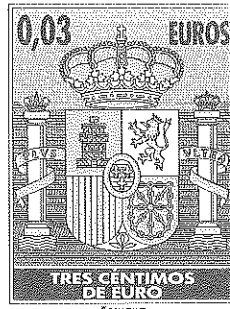
OK6309095

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y EL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 11 DE DICIEMBRE DE 2009 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

(Expresada en miles de euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	31/12/2010	31/12/2009
<b>Intereses y rendimientos asimilados</b>	<b>12</b>	<b>5 893</b>	<b>503</b>
Derechos de crédito		5 726	437
Otros activos financieros		167	66
<b>Intereses y cargas asimiladas</b>	<b>13</b>	<b>( 4 716)</b>	<b>(108)</b>
Obligaciones y otros valores negociables		( 2 248)	( 96)
Deudas con entidades de crédito		( 297)	( 12)
Otros pasivos financieros		( 2 171)	-
<b>MARGEN DE INTERESES</b>		<b>1 177</b>	<b>395</b>
<b>Resultado de operaciones financieras</b>		<b>( 2)</b>	<b>-</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>14</b>	<b>( 1 158)</b>	<b>(395)</b>
Servicios exteriores		( 4)	(227)
Servicios de profesionales independientes		( 4)	(227)
Otros gastos de gestión corriente		( 1 154)	(168)
Comisión de Sociedad Gestora		( 29)	( 1)
Comisión del agente financiero/pagos		( 19)	( 1)
Comisión variable - Resultados realizados		( 1 052)	(166)
Otros gastos		( 54)	-
<b>Deterioro de activos financieros (neto)</b>	<b>15</b>	<b>( 17)</b>	<b>-</b>
Deterioro neto de derechos de crédito		( 17)	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b>-</b>	<b>-</b>



OK6309096

CLASE 8.ª

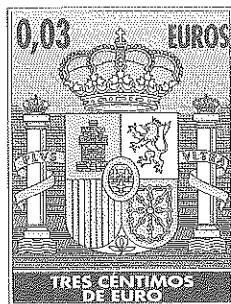
**UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS****ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y AL EJERCICIO COMPRENDIDO  
ENTRE EL 11 DE DICIEMBRE DE 2009 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009**

(Expresado en miles de euros)

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>977</b>	<b>95</b>
Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	2 194	89
Intereses cobrados de los activos titulizados	5 382	89
Intereses pagados por valores de titulización	( 1 898)	-
Intereses cobrados/pagados netos por operaciones de derivados	( 1 174)	-
Intereses cobrados de inversiones financieras	136	-
Intereses pagados préstamos y créditos en entidades de crédito	( 252)	-
Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo	( 880)	-
Comisiones pagadas a la Sociedad Gestora	( 28)	-
Comisiones pagadas al agente financiero	( 17)	-
Comisiones variables pagadas	( 835)	-
Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo	( 337)	6
Otros	( 337)	6
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSIÓN/FINANCIACIÓN</b>	<b>3 349</b>	<b>16 646</b>
Flujos de caja netos por amortizaciones	-	200 000
Cobros por amortización de derechos de crédito	-	200 000
Flujos de caja por adquisición de activos financieros	-	(200 000)
Pagos por adquisición de derechos de crédito	-	(200 000)
Flujos de caja netos por amortizaciones	3 466	840
Cobros por amortización de derechos de crédito	17 129	840
Pagos por amortización de valores de titulización	( 13 663)	-
Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	( 117)	15 806
Cobros por concesiones de préstamos o disposiciones de créditos	933	15 865
Pagos por amortización de préstamos o créditos	( 835)	-
Otros deudores y acreedores	( 215)	( 59)
<b>INCREMENTO / DISMINUCIÓN DE EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>4 326</b>	<b>16 741</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	16 741	-
Efectivo o equivalentes al final del periodo	21 067	16 741



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK6309097

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y AL EJERCICIO COMPENDIDO ENTRE EL 11 DE DICIEMBRE DE 2009 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

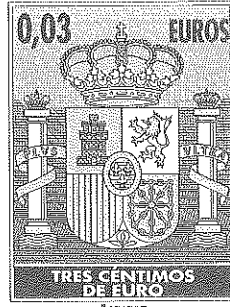
(Expresado en miles de euros)

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta</b>	-	-
<b>Cobertura de los flujos de efectivo</b>	-	-
Ganancias / (pérdidas) por valoración	( 18 864)	22 125
Importe bruto de las ganancias / (pérdidas) por valoración	( 18 864)	22 125
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	2 171	( 60)
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	16 693	(22 065)
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables</b>	-	-
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos / ganancias</b>	-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>





CLASE 8.ª



OK6309098

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

#### 1. Reseña del Fondo

##### a) Constitución y objeto social

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, Fondo de Titulización de Activos (en adelante el Fondo), se constituyó el 11 de diciembre de 2009, con sujeción a lo previsto en el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, en la ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización de Activos, y en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores. La verificación y registro del Folleto del Fondo en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.) se realizó el 10 de diciembre de 2009. Su actividad consiste en la adquisición de activos, en concreto, Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria y en la emisión de Bonos de Titulización, por un importe inicial de 200.000 miles de euros (Nota 8). La adquisición de las Participaciones y los Certificados se produjeron en la fecha de constitución del Fondo y la suscripción de los Bonos en la fecha de desembolso que fue el 16 de diciembre de 2009.

Para la constitución del Fondo, Caja de Ahorros y Montes de Piedad de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera (en adelante, el Cedente) emitió Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria que han sido suscritos por el Fondo.

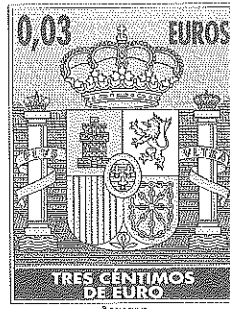
El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, la Sociedad Gestora). La gestión y administración de los activos corresponde al Cedente, sin asumir ninguna responsabilidad por el impago de dichos Préstamos. La Sociedad Gestora obtiene por dicha gestión una comisión de 32 miles de euros anuales, importe que será actualizado al comienzo de cada año natural de acuerdo con los incrementos positivos del Índice General de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística, u organismo que lo sustituya (Nota 14).

##### b) Duración del Fondo

En la Nota 8.a se indica la duración estimada del fondo al 31 de diciembre de 2009 y en la fecha de constitución.



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



OK6309099

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

### c) Recursos disponibles del Fondo

Los Recursos Disponibles en cada Fecha de Pago para hacer frente a las obligaciones de pago son:

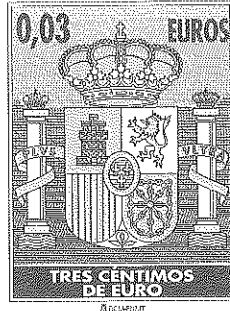
- i) cualquier cantidad que, en concepto de intereses ordinarios y de demora (incluyendo la eventual subsidiación de los intereses que les pudiera corresponder) y reembolso de principal (incluyendo la eventual subsidiación del principal que les pudiera corresponder), corresponda a los Préstamos Hipotecarios agrupados en el Fondo (correspondientes a los tres Períodos de Cálculo inmediatamente anteriores a la Fecha de Pago en curso, excepto para la primera Fecha de Pago, que serán los correspondientes a los cuatro Períodos de Cálculo inmediatamente anteriores a esa Fecha de Pago);
- ii) las cantidades que compongan en cada momento el Fondo de Reserva (Nota 7);
- iii) los rendimientos producidos por dichos importes en la Cuenta de Reinversión (Nota 7);
- iv) en su caso, la Cantidad Neta percibida en virtud del Contrato de Permuta de Intereses (Nota 9);
- v) en su caso, cualesquiera otras cantidades que hubiera percibido el Fondo correspondientes a los Préstamos Hipotecarios agrupados en el mismo (correspondientes a los tres Períodos de Cálculo inmediatamente anteriores a la Fecha de Pago en curso excepto para la primera Fecha de Pago, que serán los correspondientes a los cuatro Períodos de Cálculo inmediatamente anteriores a esa Fecha de Pago). En dichas cantidades, se incluirán, entre otras, las indemnizaciones que el Cedente reciba como beneficiario de los contratos de seguros de daños y cualesquiera otras cantidades a las que el Fondo tenga derecho como titular de las Participaciones y los Certificados.

En caso de que se constituyera el depósito, la línea de crédito o el aval al que se hace referencia en el apartado 3.4.2.2. del Módulo Adicional del Folleto de Emisión, el importe de dicho depósito, línea de crédito o aval será Recurso Disponible únicamente en los términos establecidos en dicho apartado.

En caso de liquidación del Fondo, estará disponible el importe de la liquidación de los activos del Fondo y serán Recursos Disponibles todos los importes depositados en la Cuenta de Tesorería y en la Cuenta de Reinversión.



CLASE 8.ª



OK6309100

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

Adicionalmente, el Fondo podrá disponer cantidades con cargo al Aval de la Junta de Andalucía para el pago de intereses, en cualquier Fecha de Pago, y la amortización de los Bonos de la Serie A2(G), en la fecha de liquidación del Fondo, en caso de insuficiencia de Fondos de conformidad con lo previsto en el apartado 3.4.7.3 del Módulo Adicional del Folleto de emisión.

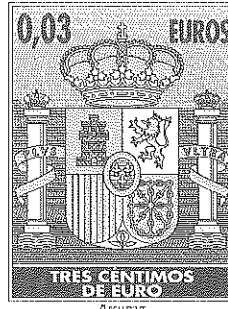
### d) Insolvencia del Fondo

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

- (i) Gastos Ordinarios y Extraordinarios del Fondo e impuestos que corresponda abonar por el Fondo.
- (ii) Pago, en su caso, de la Cantidad Neta a pagar por el Fondo en virtud del Contrato de Permuta de Intereses, y, solamente en el caso de resolución del citado contrato por incumplimiento del Fondo, abono de la cantidad a satisfacer por el Fondo que corresponda al pago liquidativo, si procede.
- (iii) Pago de intereses de los Bonos de las Series A1 y A2(G) y reembolso a la Junta de Andalucía, en su caso, de los importes que hubiere satisfecho al Fondo por la disposición del Aval para el pago de intereses de los Bonos de la Serie A2(G).
- (iv) Amortización de los Bonos de las Series A1 y A2(G), por la Cantidad Disponible para Amortización conforme a las reglas de amortización establecidas en el apartado 4.9.2.3.2 de la Nota de Valores.
- (v) Dotación al Fondo de Reserva. Se dotará, en su caso, el Fondo de Reserva hasta que alcance el Nivel Requerido del Fondo de Reserva.
- (vi) Pago liquidativo del Contrato de Permuta de Intereses. En su caso, si se liquida el Contrato de Permuta de Intereses, se procederá al pago liquidativo que corresponda al Fondo por la resolución del citado contrato debido a causas distintas a la contemplada en el orden anterior.
- (vii) Remuneración fija del Préstamo Participativo.
- (viii) Amortización del principal del Préstamo Participativo.



CLASE 8.ª



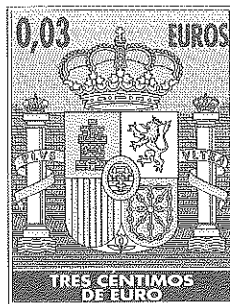
OK6309101

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

- (ix) Intereses devengados por el Préstamo Subordinado.
- (x) Amortización del principal del Préstamo Subordinado.
- (xi) Remuneración variable del Préstamo Participativo.

### Otras reglas:

- (i) En el supuesto de que los Recursos Disponibles no fueran suficientes para abonar alguno de los importes mencionados en los apartados anteriores, 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 de demora.
- La Sociedad Gestora procederá a la liquidación del Fondo en la Fecha de Pago en la que tuviera lugar, con arreglo a lo previsto a siguiente aplicación de los Recursos Disponibles:
  - (i) Gastos Ordinarios, Extraordinarios y de Liquidación, reserva de gastos de extinción del Fondo e impuestos que corresponda abonar por el mismo.
  - (ii) Pago, en su caso, de la Cantidad Neta a pagar por el Fondo en virtud del Contrato de Permuta de Intereses, y, solamente en el caso de resolución del citado contrato por incumplimiento del Fondo, abono de la cantidad a satisfacer por el Fondo que corresponda al pago liquidativo, si procede.
  - (iii) Pago de intereses de los Bonos de las Series A1 y A2(G) y reembolso a la Junta de Andalucía, en su caso, de los importes que hubiere satisfecho al Fondo por la disposición del Aval para el pago de intereses de los Bonos de la Serie A2(G).
  - (iv) Amortización de los Bonos de las Series A1 y A2(G).



OK6309102

CLASE 8.<sup>a</sup>

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

- (v) Pago de la cantidad a satisfacer por el Fondo, en su caso, que componga el pago liquidativo del Contrato de Permuta de Intereses excepto en los supuestos contemplados en el orden (ii) anterior.
- (vi) Remuneración fija del Préstamo Participativo.
- (vii) Amortización del principal del Préstamo Participativo.
- (viii) Intereses devengados por el Préstamo Subordinado.
- (ix) Amortización del principal del Préstamo Subordinado.
- (x) Remuneración variable del Préstamo Participativo.

### e) Fechas de Pago

Significa los días 28 de enero, 28 de abril, 28 de julio y 28 de octubre cada año o, en caso de que alguno de estos días no fuera un Día Hábil, el siguiente Día Hábil. La primera Fecha de Pago tendrá lugar el 28 de abril de 2010.

### f) Fechas de Cobro

Cada una de las fechas en las que el Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, realizará los abonos en la Cuenta de Reinversión, por las cantidades recibidas de dichos Préstamos Hipotecarios durante el Periodo de Cobro inmediatamente anterior. El Cedente realizará sus ingresos semanalmente, cada martes o, en caso de no ser Día Hábil, los ingresos se realizarán el Día Hábil inmediatamente anterior.

## 2. Bases de presentación de las cuentas anuales

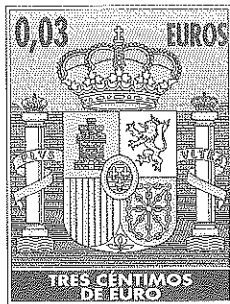
### a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales comprenden el Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Flujos de Efectivo, el Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos y la Memoria, de la que forman parte los estados financieros públicos S.05.01, S.05.02, S.05.03, S.05.04, S.05.05 y el apartado correspondiente a las notas explicativas del Estado S.06, adjuntos en el Anexo I.

Las cuentas anuales, la información pública periódica y los estados reservados de información estadística se han redactado con claridad, mostrando la imagen fiel de la situación financiera, flujos de efectivo y de los resultados del Fondo, de conformidad con los requisitos establecidos en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la C.N.M.V., sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización.



CLASE 8.ª



OK6309103

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

Las cifras incluidas en estas cuentas anuales están expresadas en miles de euros.

### b) Principios contables no obligatorios

El Fondo no ha aplicado principios contables no obligatorios durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2010.

### c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad Gestora de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

La información incluida en las presentes cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Gestora. En las presentes cuentas anuales se han utilizado, en su caso, estimaciones para la valoración de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que han sido realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad Gestora y ratificadas por sus Administradores siguiendo los criterios establecidos en la Circular 2/2009 de la CNMV y las modificaciones incorporadas a esta en la Circular 4/2010, de 14 de octubre, de la Comisión Nacional de Mercado de Valores. Dichas estimaciones corresponden:

- Las pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 3.8 y 6).
- Al valor razonable de determinados activos no cotizados (Nota 9).

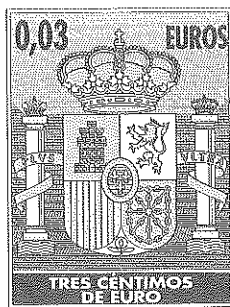
Dado que estas estimaciones se han realizado de acuerdo con la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2010 y 2009 sobre las partidas afectadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos en cualquier sentido en reconociendo los próximos ejercicios. Dicha modificación se realizará, en su caso, de forma prospectiva, los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

### d) Comparación de la información

Durante el ejercicio 2010 ha entrado en vigor la Circular 4/2010, de 14 de octubre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, C.N.M.V.), por la que se modificó a la Circular 2/2009, de 25 marzo sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK6309104

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

Durante el ejercicio 2009 entró en vigor la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, C.N.M.V.), sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización. Esta Circular modificó la contabilidad de los Fondos de Titulización y establece un nuevo modelo de cuentas anuales, estados públicos y estados reservados.

Tal y como se menciona en la Nota 1, el Fondo fue constituido el 18 de diciembre de 2009. En consecuencia, la cuenta de pérdidas y ganancias de 2009 corresponde al ejercicio comprendido entre el 11 de diciembre de 2009 y el 31 de diciembre de 2009.

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 2009, que fueron preparadas recogiendo los criterios de la Circular 2/2009 de la C.N.M.V.

### d) Errores y cambios en las estimaciones contables

Durante los ejercicios 2010 y 2009 no se ha producido ningún error ni cambio en las estimaciones contables que tengan un efecto significativo ni en los resultados del año ni en el balance, a excepción de lo detallado en las Notas 2 c) y 3.8.

## 3. Criterios contables

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

### 3.1 Principio del devengo

Las presentes cuentas anuales, salvo, en su caso, en lo relacionado con los Estados de flujos de efectivo, se han elaborado en función de la corriente real de bienes y servicios, con independencia de la fecha de su pago o de su cobro.

### 3.2 Otros principios generales

Las cuentas anuales se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico, aunque modificado por la revalorización, en su caso, de activos financieros disponibles para la venta y activos y pasivos financieros (incluidos derivados) a valor razonable.

### 3.3 Reconocimiento de ingresos y gastos

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



CLASE 8ª



OK6309105

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

### 3.4 Gastos de constitución

Son todos aquellos gastos en los que incurre el Fondo, ya sea por su constitución, por la adquisición de sus activos financieros o por la emisión de sus pasivos financieros.

Al 31 de diciembre de 2010 no existen gastos de constitución pendientes de amortizar.

### 3.5 Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en el balance de situación de acuerdo con el siguiente criterio:

- Préstamos y partidas a cobrar que incluye los 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. No se incluirán aquellos activos financieros para los cuales el tenedor pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio. Se incluirán en esta categoría los derechos de crédito de que disponga el Fondo en cada momento.

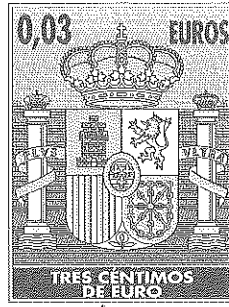
Los préstamos y partidas a cobrar se valorarán inicialmente, en general, por su valor razonable. Posteriormente se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Se entiende por valor razonable de un activo financiero en una fecha dada el importe por el que podría ser entregado entre partes interesadas debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. La mejor evidencia del valor razonable es el precio de cotización en un mercado activo que corresponde a un mercado organizado, transparente y profundo. Cuando no existe precio de mercado para un determinado activo financiero, se recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos y, en su defecto, a modelos de valoración suficientemente contrastados. Asimismo, se tienen en cuenta las peculiaridades específicas del activo a valorar y, muy especialmente, los distintos tipos de riesgos que el activo financiero lleva asociados. No obstante, las propias limitaciones de los modelos de valoración desarrollados y las posibles inexactitudes en las asunciones exigidas por estos modelos pueden dar lugar a que el valor razonable así estimado de un activo financiero no coincida exactamente con el precio al que el mismo podría ser comprado o vendido en la fecha de su valoración.





CLASE 8.ª



OK6309106

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

Por coste amortizado se entiende el coste de adquisición de un activo financiero corregido por los reembolsos de principal y la parte imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias, mediante la utilización del método del tipo de interés efectivo, de la diferencia entre el coste inicial y el correspondiente valor de reembolso al vencimiento y menos cualquier reducción de valor por deterioro reconocida directamente como una disminución del importe del activo o mediante una cuenta correctora de su valor. En el caso de que se encuentren cubiertas en operaciones de cobertura de valor razonable, se registran aquellas variaciones que se produzcan en su valor razonable relacionadas con el riesgo o con los riesgos cubiertos en dichas operaciones de cobertura. El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales, tal como opciones de amortización anticipada, pero sin considerar pérdidas por riesgo de crédito futuras. Para los instrumentos financieros a tipo de interés fijo, el tipo de interés efectivo coincide con el tipo de interés contractual establecido en el momento de su adquisición más, en su caso, las comisiones que, por su naturaleza, sean asimilables a un tipo de interés. En los instrumentos financieros a tipos de interés variable, el tipo de interés efectivo coincide con la tasa de rendimiento vigente por todos los conceptos hasta la primera revisión del tipo de interés de referencia que vaya a tener lugar.

Las variaciones en el valor en libros de los activos financieros se registran con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe de Intereses y rendimientos asimilados.

El epígrafe de "Activos dudosos" recoge el importe total de los derechos de crédito que cuentan 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 en los términos pactados contractualmente. También se incluyen dentro de esta categoría los importes de todas las operaciones del Fondo con un mismo deudor cuando los saldos clasificados como dudosos como consecuencia de impagos sean superiores al 25% de los importes pendientes de cobro.

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.



CLASE 8.ª



OK6309107

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

### 3.6 Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican en el balance de situación de acuerdo con los siguientes criterios:

- Débitos y partidas a pagar que corresponden principalmente, a 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, como son los préstamos subordinados concedidos al Fondo por el Cedente de los activos, así como cualquier disposición realizada de líneas de crédito concedidas al Fondo.

Los pasivos financieros se registran inicialmente a su valor razonable, tal y como se define para los activos financieros en la Nota 3.5. Posteriormente los pasivos financieros incluidos en la categoría Débitos y partidas a pagar 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.

Las variaciones en el valor en libros de los pasivos financieros se registran con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el epígrafe de Intereses y cargas asimiladas.

### 3.7 Derivados financieros y contabilidad de coberturas

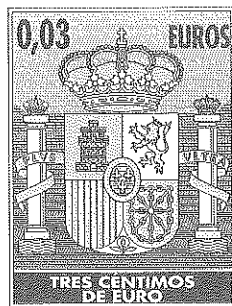
Los Derivados financieros son instrumentos que además de proporcionar una pérdida o una ganancia, pueden permitir, bajo determinadas condiciones, compensar la totalidad o parte de los riesgos de crédito y/ o de mercado asociados a saldos y transacciones, utilizando como elementos subyacentes tipos de interés, determinados índices, los precios de algunos valores, los tipos de cambio cruzado de distintas monedas u otras referencias similares.

Los Derivados financieros son utilizados para la gestión de los riesgos de las posiciones propias del Fondo, derivados de cobertura, o para beneficiarse de los cambios en los precios de los mismos. Los Derivados financieros que no pueden ser considerados de cobertura se consideran como derivados de negociación.

Con carácter general, los instrumentos que se pueden designar como instrumentos de cobertura son los derivados cuyo valor razonable o flujos de efectivo futuros compensen las variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo futuros de partidas que cumplan los requisitos para ser calificadas como partidas cubiertas.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK6309108

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

Las operaciones de cobertura se clasificarán 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 reconocerán 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.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el Fondo únicamente ha suscrito operaciones de cobertura de flujos de efectivo.

Las permutas financieras (contratos swap) suscritas por el Fondo tienen carácter de cobertura del riesgo de tipo de interés de los Activos Titulizados. Los resultados obtenidos por estos contratos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias de manera simétrica a los resultados obtenidos por los elementos cubiertos.

La eficacia de la cobertura de los derivados definidos como de cobertura, queda debidamente documentada, verificando que las diferencias producidas por la variaciones de precios de mercado 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 considera 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 sean 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.



CLASE 8.ª



OK6309109

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

Cuando en algún momento deja de cumplirse esta relación, las operaciones de cobertura dejarían de ser tratadas como tales y serían reclasificadas como derivados de negociación.

Los ajustes, netos del correspondiente efecto impositivo, derivados de la valoración a valor razonable de los instrumentos designados como coberturas contables de flujos de efectivo se recogerán en el epígrafe Ajustes repercutidos en balance de ingresos y gastos reconocidos con el signo que corresponda.

### 3.8 Deterioro del valor de los activos financieros

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.

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 instrumento 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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK6309110

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

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

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

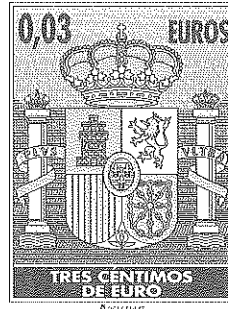
Calendario aplicado desde el 1 de julio de 2010	(%)
Hasta 6 meses	25
Más de 6 meses, sin exceder de 9	50
Más de 9 meses, sin exceder de 12	75
Más de 12 meses	100

Calendario 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.



CLASE 8.ª



OK6309111

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

- Operaciones con garantía inmobiliaria

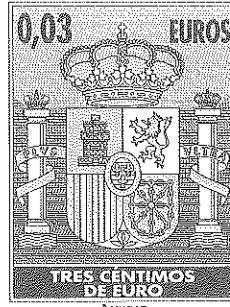
A los efectos de estimar el deterioro de los activos financieros calificados como dudosos, el valor de los derechos reales recibidos en garantía, siempre que sean primera carga y se encuentren debidamente constituidos y registrados a favor del Fondo o, en su caso, de la entidad cedente, se estima, según 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%.
- (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%.





CLASE 8.ª



OK6309113

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

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.

### 3.9 Comisiones

Las Comisiones se clasifican en:

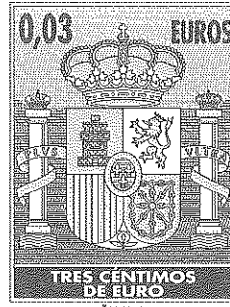
- Comisiones financieras

Son aquéllas que forman parte integral del rendimiento o coste efectivo de una operación financiera y se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias a lo largo de la vida esperada de la operación como un ajuste al coste o rendimiento efectivo de la misma.





CLASE 8.<sup>a</sup>



OK6309114

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

### - Comisiones no financieras

Son aquéllas derivadas de las prestaciones de servicios y pueden surgir en la ejecución de un servicio que se realiza durante un período de tiempo y en la prestación de un servicio que se ejecuta en un acto singular.

### - Comisión variable

Es aquella remuneración variable y subordinada destinada a remunerar al Cedente por el proceso de intermediación financiera desarrollado, la cual se determinará por la diferencia positiva entre los ingresos y los gastos devengados por el Fondo en el periodo.

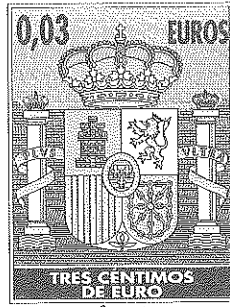
La diferencia entre los ingresos y los gastos devengados incluirá, entre otros, las pérdidas por deterioro y sus reversiones, las pérdidas o ganancias de la cartera de negociación y las diferencias que se originen en el proceso de conversión de las partidas monetarias en moneda extranjera a la moneda funcional y cualquier otro rendimiento o retribución, distinto de esta comisión variable a percibir por el cedente, u otro beneficiario, de acuerdo con la documentación constitutiva del Fondo, devengada en el periodo. Se exceptúan de dicha diferencia la propia comisión variable y el gasto por impuesto sobre beneficios.

El tratamiento específico es el siguiente:

- Cuando la diferencia obtenida entre los ingresos y los gastos devengados sea negativa se repercutirá a los pasivos del 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 de prelación de pagos establecido. Dicha repercusión se registrará como un ingreso en la partida Repercusión de pérdidas / (ganancias) en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Cuando la diferencia obtenida sea positiva, se le detraerán las pérdidas de periodos anteriores que hubieran sido repercutidas a los pasivos del Fondo, de forma que únicamente se producirá el devengo de la comisión variable cuando no existan pasivos corregidos por imputación de pérdidas.



CLASE 8.ª



OK6309115

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

- Si la resultante del apartado anterior fuera negativa, se repercutirá conforme al apartado primero. El importe positivo que resulte se devengará como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del Fondo en concepto de comisión variable y únicamente será objeto de liquidación en la parte que no corresponda a las plusvalías de la cartera de negociación y los beneficios de conversión de las partidas monetarias en moneda extranjera a la moneda funcional. El importe correspondiente a los beneficios reconocidos por los conceptos indicados se diferirá, en la partida de periodificaciones del pasivo del balance de Comisión variable - Resultados no realizados, hasta la baja efectiva, por liquidación o venta, de los activos o pasivos financieros que las han ocasionado y siempre que existan fondos previstos suficientes para abonar los compromisos contractualmente fijados con los titulares de las emisiones del Fondo.

### 3.10 Impuesto sobre beneficios

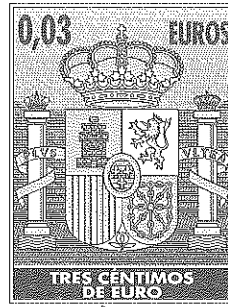
El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Impuesto de Sociedades, modificado posteriormente por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, que establece el tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades en el 30%.

Asimismo, de acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria trigésimo primera de la Ley 2/2010, de 1 de marzo, por la que se trasponen determinadas Directivas en el ámbito de la imposición indirecta y se modifica la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes para adaptarla a la normativa comunitaria, se establece que 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, se aplicarán los criterios establecidos para las entidades de crédito sobre la deducibilidad de la cobertura específica del riesgo de insolvencia del cliente.

El Impuesto sobre beneficios o equivalente se considera como un gasto y se registra, en general, en el epígrafe de "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias.



CLASE 8.ª



OK6309116

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

El gasto del epígrafe de Impuesto sobre beneficios viene determinado por el impuesto a pagar calculado respecto a la base imponible del ejercicio, una vez consideradas las variaciones durante dicho ejercicio derivadas de las diferencias temporarias, de los créditos por deducciones y bonificaciones y de bases imponibles negativas. La base imponible del ejercicio puede diferir del Resultado neto del ejercicio presentado en la cuenta de pérdidas y ganancias ya que excluye las partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y las partidas que nunca lo son.

Dado que en los ejercicios 2010 y 2009 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios (Nota 16).

El gasto o ingreso por impuesto diferido, en caso de que exista, se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido, que surgen de las diferencias temporarias originadas por la diferente valoración, contable y fiscal, de los activos y pasivos del Fondo. Las diferencias temporarias imponibles dan lugar a pasivos por impuesto diferido, mientras que las diferencias temporarias deducibles y los créditos por deducciones y ventajas fiscales que queden pendientes de aplicar fiscalmente, dan lugar a activos por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en el capítulo "Ajustes repercutidos en el balance de ingresos y gastos reconocidos" del pasivo del balance, se contabilizan, en su caso, también con contrapartida en dicho capítulo.

La cuantificación y valoración de dichos activos y pasivos se realizará considerando los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa que esté vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o el pasivo.

En base a lo anterior y dado que en función de las condiciones previstas en el folleto del Fondo en cuanto a su operativa, se establece que anualmente los ingresos y gastos del Fondo se equilibren durante toda la vida del mismo, los Administradores de la Sociedad Gestora estiman que la liquidación de cualquier diferencia de naturaleza temporaria, tanto activa como pasiva, es remota con lo que en función de lo previsto en la normativa contable vigente no se registran activos ni pasivos por impuestos diferidos.



CLASE 8ª



OK6309117

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

### 3.11 Ajustes repercutidos en balance de ingresos y gastos reconocidos

En este epígrafe se recogerá el saldo neto, con el signo que corresponda, que resulta de los siguientes conceptos:

- Activos financieros disponibles para la venta: en esta partida se incluyen los ajustes, netos del correspondiente impacto fiscal, derivados de la valoración a valor razonable de los instrumentos financieros clasificados bajo la categoría de activos disponibles para la venta.
- Coberturas de flujos de efectivo: en esta partida se incluyen los ajustes, netos del correspondiente efecto impositivo, derivados de la valoración a valor razonable de los instrumentos designados como coberturas contables de flujos de efectivo.
- Otros ingresos / ganancias y gastos / pérdidas reconocidos.

### 3.12 Moneda funcional

Las cuentas anuales del Fondo se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional del mismo.

## 4. Gestión del riesgo de instrumentos financieros

La Sociedad Gestora seguirá con el máximo cuidado las diversas clases de riesgo a que está sometida la actividad del Fondo. La Sociedad Gestora utilizará la máxima diligencia para obtener de las entidades cedentes la información necesaria para realizar una evaluación adecuada de los riesgos de crédito, tipo de interés, liquidez y amortización anticipada.

La gestión del riesgo está controlada por la Dirección de la Sociedad Gestora del Fondo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo de Administración proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de instrumentos derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.



CLASE 8.ª



OK6309118

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

### a) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés del Fondo surge como consecuencia de que los Préstamos Titulizados tengan un tipo de interés distinto al tipo de interés de los Bonos de Titulización y los vencimientos de dichos activos y pasivos no sean coincidentes. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Fondo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen al Fondo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

La posibilidad de incurrir en pérdidas por esta circunstancia se denomina riesgo de base. Es decir, surge riesgo de interés en las operaciones de titulización cuando no casan los plazos y tipos de interés de la cartera titulizada con los de los Bonos de Titulización emitidos.

El Fondo analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica. Se realiza una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales, financiación alternativa y cobertura.

En base a los distintos escenarios, el Fondo gestiona el riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo mediante permutas de tipo de interés. Estas permutas de tipo de interés se utilizan para cubrir el riesgo de tipo de interés y de cambios surgidos en la titulización.

Una técnica para la gestión de los flujos de intereses consiste básicamente en la agrupación de los préstamos titulizados en diferentes paquetes homogéneos en función de sus características, para, posteriormente, contratar una permuta financiera, con el originador o un tercero, para cada uno de los paquetes y disminuir o eliminar el riesgo de base de la operación. Normalmente se negocian, permutas financieras cuyo notional es equivalente al saldo vivo de los títulos emitidos por el vehículo, por lo que debe disminuir a medida que se amortiza el principal.

Bajo las permutas de tipo de interés, el Fondo se compromete con otras partes a intercambiar, con cierta periodicidad, generalmente trimestralmente, la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales notariales contratados.

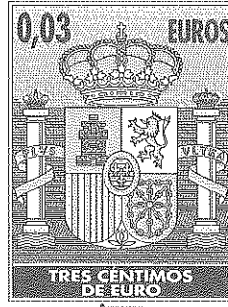
### b) Riesgo de crédito

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.





CLASE 8.ª  
ESTADO



OK6309120

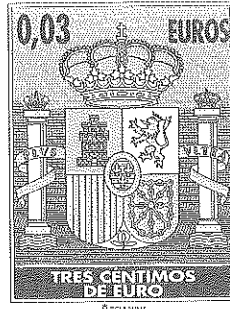
## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

	2010	
	Saldos de pasivo (miles de euros)	
	Débitos y partidas a pagar	Total
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Obligaciones y otros valores negociables (Nota 8)	175 044	175 044
Deudas con entidades de crédito (Nota 8)	15 963	15 963
	<b>191 007</b>	<b>191 007</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Obligaciones y otros valores negociables (Nota 8)	11 738	11 738
Deudas con entidades de crédito (Nota 8)	59	59
Derivados (Notas 8 y 9)	843	843
	<b>12 640</b>	<b>12 640</b>
		2009
		Saldos de pasivo (miles de euros)
	Débitos y partidas a pagar	Total
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Obligaciones y otros valores negociables (Nota 8)	189 725	189 725
Deudas con entidades de crédito (Nota 8)	15 865	15 865
	<b>205 590</b>	<b>205 590</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Obligaciones y otros valores negociables (Nota 8)	10 371	10 371
Deudas con entidades de crédito (Nota 8)	12	12
	<b>10 383</b>	<b>10 383</b>

El Fondo utiliza como un instrumento fundamental en la gestión del riesgo de crédito el buscar que los activos financieros adquiridos o contratados por el Fondo cuenten con garantías reales y otra serie de mejoras crediticias adicionales a la propia garantía personal del deudor. Las políticas de análisis y selección de riesgo del Fondo definen, en función de las distintas características de las operaciones, tales como finalidad del riesgo, contraparte, plazo, etc. y las garantías reales o mejoras crediticias de las que deberán disponer las mismas, de manera adicional a la propia garantía real del deudor, para proceder a su contratación.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK6309121

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

La valoración de las garantías reales se realiza en función de la naturaleza de la garantía real recibida. Con carácter general, las garantías reales en forma de bienes inmuebles se valoran por su valor de tasación, realizada por entidades independientes en el momento de la contratación. Sólo en el caso de que existan evidencias de pérdidas de valor de estas garantías o en aquellos casos en los que se produzca algún deterioro de la solvencia del deudor que pueda hacer pensar que se pueda tener que hacer uso de estas garantías, se actualiza esta valoración de acuerdo con estos mismos criterios. Las garantías reales en forma de valores cotizados en mercados activos se valoran por su valor de cotización, ajustado en un porcentaje para cubrirse de posibles variaciones en dicho valor de mercado que pudiese perjudicar la cobertura del riesgo. Los avales y garantías reales similares se miden por el importe garantizado en dichas operaciones. Los derivados de crédito y operaciones similares utilizados como cobertura del riesgo de crédito se valoran, a efectos de determinar la cobertura alcanzada, por su valor nominal que equivale al riesgo cubierto.

### c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado. Dado el carácter dinámico de los negocios subyacentes, la Sociedad Gestora tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito comprometidas.

La Dirección realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez del Fondo, que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo, en función de los flujos de efectivo esperados.

La previsión de la reserva de liquidez (Fondo de reserva) al 31 de diciembre de 2010 y 2009 asciende a 15.600 miles de euros (Nota 7).

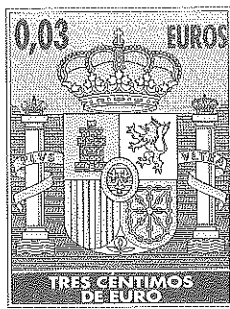
### d) Riesgo de amortización anticipada

El riesgo de amortización anticipada total o parcial, es trasladado desde el Cedente hacia los Bonistas ya que los flujos de caja que los títulos emitidos proporcionarán en el futuro dependerán directamente de los pagos que periódicamente realicen los prestatarios hipotecarios. En la medida que se produzcan pagos extraordinarios, por cancelaciones anticipadas, los flujos de caja podrán diferir de los esperados en el momento de la adquisición de los títulos.





CLASE 8.ª



OK6309122

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

Este riesgo se manifiesta básicamente debido a las variaciones de los tipos de interés de mercado, pudiendo ser a su vez desglosado en otros dos: los denominados riesgos de contracción (contraction risk) y de extensión (extensión risk) que recogerían, respectivamente las consecuencias para el inversor de las variaciones en el nivel de cancelaciones ante caídas, o subidas, de los tipos de interés.

Las variaciones en los tipos de interés de mercado, a pesar de su importancia, no es el único factor determinante de las cancelaciones anticipadas.

Además de la refinanciación del préstamo en mejores condiciones financieras, el prestatario hipotecario puede cancelar atendiendo únicamente a motivos de índole personal (herencia, divorcio, cambio de residencia, etc.), independientemente de cual sea la situación en el mercado. En consecuencia la incertidumbre sobre los niveles de cancelación anticipada se manifiesta en dos niveles:

- Responde a la existencia de una conducta de cancelación anticipada irracional, haciendo inviable una determinación precisa de todas las cantidades amortizadas anticipadamente en cada uno de los periodos.
- El segundo pone de manifiesto que, aún existiendo únicamente cancelaciones racionales desde el punto de vista financiero, producidas cuando el diferencial de tipos de interés permita cubrir los costes de transacción asociados al cambio de hipoteca, tampoco podrán determinarse esas cuantías de forma exacta. En este caso, además de que habría que conocer perfectamente la sensibilidad de las cancelaciones al diferencial citado, las dificultades estribarían en el desconocimiento sobre la evolución futura de los tipos de interés y, por ende, sobre la del margen.

De esta forma, el riesgo de cancelación anticipada, que habitualmente se asume por los Bonistas, resulta de muy difícil valoración y dificulta extraordinariamente, a su vez, la valoración de los propios títulos.

### 5. Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

El valor razonable de los derivados que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad Gestora utiliza un método de valoración basado en el comportamiento de los activos subyacentes y de las curvas de tipos.

Tanto los Derechos de crédito como las Obligaciones y otros valores negociables al 31 de diciembre de 2010 y 2009 están, en su gran mayoría, referenciadas a tipo variable con revisión periódica de tipo de interés, por lo que su valor razonable como consecuencia de los movimientos de los tipos de interés de mercado no es significativamente diferente del registrado en el balance de situación adjunto.



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



OK6309123

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

### 6. Préstamos y partidas a cobrar

El detalle de éste epígrafe al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo (Nota 4)</b>	<b>175 678</b>	<b>209 219</b>
Participaciones Hipotecarias	52 510	102 364
Certificados de transmisión hipotecaria	49 509	86 199
Activos dudosos	68 397	-
Correcciones de valor por deterioro de activos	( 17)	-
Derivados (Nota 9)	5 279	20 656
<b>Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo (Nota 4)</b>	<b>12 674</b>	<b>12 414</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	699	381
Participaciones Hipotecarias	2 659	5 234
Certificados de transmisión hipotecaria	3 225	5 041
Activos dudosos	5 409	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	646	289
Derivados (Nota 9)	-	1 469
Otros activos financieros (Nota 7)	36	-
	<b><u>188 352</u></b>	<b><u>221 633</u></b>

La clasificación de los saldos anteriores entre el largo y el corto plazo ha sido realizada en función de los flujos contractuales relativos a cada uno de los instrumentos.

Todos los préstamos y partidas a cobrar están denominados en euros.

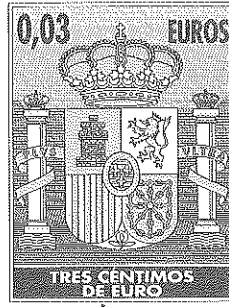
Al 31 de diciembre de 2010 el epígrafe Activos dudosos recoge un saldo por importe de 72.414 miles de euros correspondientes a Participaciones hipotecarias y Certificados hipotecarios dudosos por retrasos en la parte de la deuda correspondiente a las Administraciones Públicas, que de acuerdo a la normativa expuesta en la Nota 3.8, no es susceptible de corrección de valor por deterioro.

Durante el ejercicio 2010 se han devengado intereses de Derechos de Crédito por importe de 5.726 miles de euros (Nota 12), de los que 646 miles de euros se encuentran pendientes de vencimiento, estando registrados en el epígrafe "Derechos de crédito" del activo del balance de situación al 31 de diciembre de 2010.

Por su parte, el importe de los intereses de Derechos de Crédito en el ejercicio comprendido entre el 11 de diciembre de 2009 y el 31 de diciembre de 2009 han ascendido a 437 miles de euros (Nota 12), de los que 289 miles de euros se encuentran pendientes de cobro, estando registrados en el epígrafe "Derechos de crédito" del activo del balance de situación al 31 de diciembre de 2009.



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



OK6309124

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

Los Derechos de crédito al 31 de diciembre de 2010 y 2009 son a tipo variable, con revisión periódica de tipo de interés, por lo que su valor razonable como consecuencia de los movimientos de los tipos de interés de mercado no es significativamente diferente del registrado en el balance de situación adjunto.

Al 31 de diciembre de 2010, el tipo de interés medio de la cartera de Derechos de crédito asciende al 2,74%, encontrándose el interés nominal de cada uno de los préstamos entre un tipo de interés mínimo inferior al 1% y un tipo de interés máximo de 6,49%.

Al 31 de diciembre de 2009 el tipo de interés medio de la cartera es del 4,06%, con un tipo máximo de 8,49% y mínimo de 1,5%.

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, en virtud de la Escritura de Constitución de fecha 11 de diciembre de 2009 adquirió Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria representados mediante títulos múltiples, por un importe igual o ligeramente inferior a 200.000 miles de euros. Los préstamos hipotecarios están garantizados mediante viviendas y en algunos casos cuentan con garantía hipotecaria sobre otros inmuebles adicionales a la vivienda.

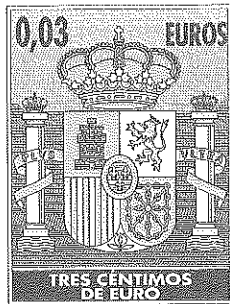
Como mecanismo de mejora crediticia ante posibles pérdidas debido a Préstamos Hipotecarios impagados y/o Fallidos y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos (Nota 1), se ha constituido el Fondo de Reserva (Nota 7).

El movimiento del epígrafe de "Derechos de Crédito" durante los ejercicios 2010 y 2009 se muestra a continuación:

	<u>2010</u>
	<u>Miles de Euros</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>198 838</b>
Reversión del principal a cobrar en el ejercicio 2010 y pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2009	1 162
Amortizaciones anticipadas y cobros del ejercicio 2010	( 16 500)
Reclasificación a Deudores y otras cuentas a cobrar	( 1 791)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>181 709</b>



CLASE 8.ª



OK6309125

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

	<u>2009</u> <u>Miles de Euros</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>200 000</b>
Amortizaciones anticipadas y cobros del ejercicio 2009	( 1 162)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	<b><u>198 838</u></b>

Todos los préstamos y partidas a cobrar están denominados en euros.

El movimiento durante el ejercicio 2010 de las Correcciones de valor por deterioro de activos constituidas para la cobertura del riesgo de crédito es el siguiente:

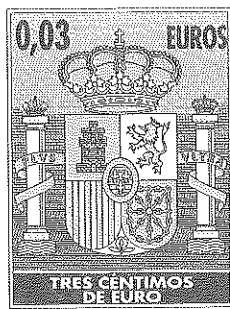
	<u>2010</u>
Saldo al inicio del ejercicio	-
Dotaciones netas con cargo a resultados (Nota 15)	<u>(17)</u>
Saldo al final del ejercicio	<b><u>(17)</u></b>

La totalidad de las Correcciones de valor por deterioro de activos reconocidas en el ejercicio 2010 se ha determinado individualmente.

Adicionalmente se adjunta el estado S.05.1 sobre Información Relativa a los Activos Cedidos al Fondo de Titulización, y estado S.05.5 sobre Otra Información de los Activos Cedidos y Pasivos, en relación a la distribución geográfica de los activos titulizados, divisa y concentración de sector económico, en el Anexo de Estados Financieros presentados a CNMV.



CLASE 8.ª



OK6309126

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

### 7. Tesorería

El desglose del epígrafe de Tesorería al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Cuentas bancarias	21 067	16 735
Cuenta de tesorería	-	206
Cuenta de reinversión	21 067	16 529
Deudores intereses de cuenta de reinversión	-	6
	<u>21 067</u>	<u>16 741</u>

- Cuenta de tesorería

El Fondo dispone en el Agente de Pagos, 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").

El Cedente transferirá a la Cuenta de Tesorería, con fecha valor el segundo Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago las cantidades que se encuentren depositadas en la Cuenta de Reinversión, para hacer frente a las obligaciones de pago previstas en el Orden de Prelación de Pagos.

También se ingresarán en la Cuenta de Tesorería, en cada Fecha de Pago, la Cantidad Neta del Contrato de Permuta de Intereses a favor del Fondo.

Asimismo, se ingresará en la Cuenta de Tesorería los importes provenientes de la ejecución del Aval de la Junta de Andalucía.

Igualmente, en la Fecha de Desembolso el Cedente ingresará la primera disposición del Préstamo Subordinado y, el segundo Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago, la segunda disposición de dicho Préstamo Subordinado.

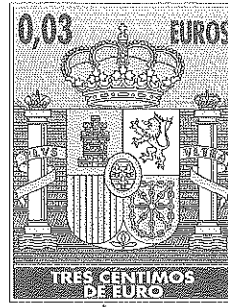
A través de la Cuenta de Tesorería se realizarán todos los pagos del Fondo, conforme al Orden de Prelación de Pagos (Nota 1), siguiendo las instrucciones de la Sociedad Gestora.

La Cuenta de Tesorería no podrá tener saldo negativo en contra del Fondo. Los saldos de la Cuenta de Tesorería se mantendrán en efectivo.

Las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería no devengarán intereses a favor del Fondo.



CLASE 8.ª



OK6309127

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

- Cuenta de reinversión

El Fondo dispone en el Cedente, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Depósito a Tipo de Interés Garantizado, de una cuenta bancaria a nombre del Fondo (en adelante, la "Cuenta de Reinversión"), a través de la cual se realizarán, en cada Fecha de Cobro, todos los ingresos que el Fondo deba recibir del Cedente.

El Cedente transfiere a la Cuenta de Tesorería abierta en el Agente de Pagos, con fecha valor el segundo Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago (Nota 1), las cantidades necesarias que se encuentren depositadas en la Cuenta de Reinversión, para hacer frente a las obligaciones de pago previstas en el Orden de Prelación de Pagos (Nota 1).

Los saldos positivos que resulten, en cada momento, en la Cuenta de Reinversión a favor del Fondo, devengarán un interés anual variable trimestralmente a favor de éste, que será igual al Tipo de Referencia de los Bonos. Los intereses devengados por esta cuenta de Reinversión durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 y el ejercicio comprendido entre el 11 de diciembre de 2009 y el 31 de diciembre de 2009 han ascendido a un importe de 167 miles de euros y 6 miles de euros (Nota 12), registrados en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Intereses y rendimientos asimilados", de los que un importe de 36 miles de euros será cobrado en la siguiente fecha de cobro (6 miles de euros en 2009).

En esta Cuenta de Reinversión se encuentran depositadas las cantidades que integran el Fondo de Reserva (Nota 4.c), que se constituyó el 16 de diciembre de 2009 con cargo al Préstamo Participativo (Nota 8), por un importe de 15.600 miles de euros.

En cada Fecha de Pago, se dotará al Fondo de Reserva hasta alcanzar el Nivel Requerido del Fondo de Reserva, con los Recursos Disponibles que en cada Fecha de Pago estén disponibles para tal fin, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos (Nota 1).

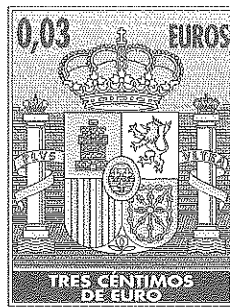
El Nivel Requerido del Fondo de Reserva no podrá ser inferior al 50% del Fondo de Reserva Inicial que finalmente se determine en la Fecha de Constitución.

No obstante, no podrá reducirse el Nivel Requerido del Fondo de Reserva en el caso de que en una Fecha de Pago, concorra alguna de las siguientes circunstancias:

1. Que el Fondo de Reserva no hubiera sido dotado por su Nivel Requerido del Fondo de Reserva en la Fecha de Pago anterior.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK6309128

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

2. Que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados Dudosos (Impagos con antigüedad inferior a 12 meses) del último día del mes anterior a la Fecha de Pago en curso con impago superior a 90 días sea mayor al 1% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados Dudosos (Impagos con antigüedad inferior a 12 meses).
3. Que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado de las Participaciones y los Certificados Fallidos sea superior a 2,5% del Saldo Inicial de las Participaciones y los Certificados.
4. Que no hubieran transcurrido tres años desde la Fecha de Constitución del Fondo.

En caso de descenso de la calificación crediticia del Cedente por debajo de Baa3 a largo plazo, según la escala de calificación de Moody's, el Cedente deberá poner en práctica, en un plazo máximo de 30 Días Hábles, una de las siguientes opciones:

- (i) constituirá un depósito en efectivo a favor del Fondo en una entidad con calificación crediticia mínima de Baa3 su deuda a largo plazo, según la escala de calificación de Moody's,
- (ii) contratará una línea de crédito incondicional, irrevocable y a primer requerimiento de la Sociedad Gestora con una entidad con una calificación crediticia mínima de su deuda Baa3 a largo plazo, según la escala de calificación de Moody's, o bien (iii) obtendrá un aval incondicional, irrevocable y a primer requerimiento, de una entidad con una calificación crediticia mínima P-1 de su deuda a corto plazo, según la escala de calificación de Moody's.

El importe del depósito, límite máximo de la línea de crédito contratada, o importe del aval será un importe equivalente al importe estimado agregado de las cuotas de principal y de intereses que generarían los Préstamos Hipotecarios durante el mes de mayor cobro de cuotas de amortización y de intereses desde la fecha de pérdida de la calificación Baa3 a largo plazo, según la escala de calificación de Moody's, en el supuesto de que la tasa de morosidad de los Préstamos Hipotecarios fuese del 0% y a una tasa de amortización anticipada del 10%.

El Fondo únicamente podrá disponer de dicho depósito, línea de crédito, o aval en el importe de las cantidades que dejase de percibir, en su caso, que correspondan al Fondo y que el Cedente reciba derivadas de los Préstamos Hipotecarios.



CLASE 8.ª



OK6309129

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

En el supuesto de que el Cedente recuperase de nuevo una calificación a largo plazo de, al menos, Baa3, se cancelará el depósito, línea de crédito o aval que, en su caso, se haya contratado.

### 8. Débitos y partidas a pagar

El detalle del epígrafe "Débitos y partidas a pagar" al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo</b>	<b>191 007</b>	<b>205 590</b>
Obligaciones y otros valores negociables (Nota 4)	175 044	189 725
Deudas con entidades de crédito (Nota 4)	15 963	15 865
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo</b>	<b>12 640</b>	<b>10 383</b>
Obligaciones y otros valores negociables (Nota 4)	11 738	10 371
Deudas con entidades de crédito (Nota 4)	59	12
Derivados (Notas 4 y 9)	843	-
	<b><u>203 647</u></b>	<b><u>215 973</u></b>

#### a) Obligaciones y otros valores negociables

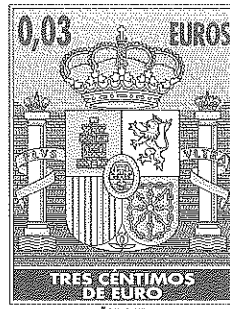
El detalle del epígrafe de Obligaciones y otros valores negociables al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Series no subordinadas	15 044	29 725
Series subordinadas	160 000	160 000
<b>Obligaciones y otros valores negociables a largo plazo</b>	<b><u>175 044</u></b>	<b><u>189 725</u></b>
Series no subordinadas	11 293	10 275
Intereses y gastos devengados no vencidos	445	96
<b>Obligaciones y otros valores negociables a corto plazo</b>	<b><u>11 738</u></b>	<b><u>10 371</u></b>





CLASE 8.ª



OK6309130

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

Este epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la emisión de Obligaciones y otros valores negociables. A continuación se detalla el valor nominal de las obligaciones emitidas así como el plazo de vencimiento desde su emisión:

	31.12.2010		Fecha Constitución	
	Valor nominal	Vencimiento en años	Valor nominal	Vencimiento en años
Bonos Serie A1	26 337	0,7	40 000	1,25
Bonos Serie A2 (G)	160 000	7,36	160 000	7,59
	<u>186 337</u>		<u>200 000</u>	

	31.12.2009		Fecha Constitución	
	Valor nominal	Vencimiento en años	Valor nominal	Vencimiento en años
Bonos Serie A1	40 000	1,25	40 000	1,25
Bonos Serie A2 (G)	160 000	7,59	160 000	7,59
	<u>200 000</u>		<u>200 000</u>	

La emisión de Bonos de Titulización realizada el 16 de noviembre de 2009, por un importe inicial de 200.000 miles de euros (Nota 1), compuesta por dos series:

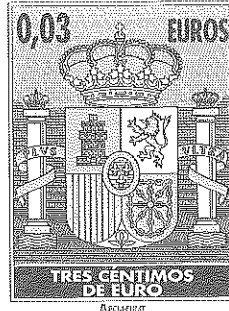
- Serie no subordinada:
  - Bonos que integran la Serie A1 compuesta por 400 bonos de 100 miles euros de valor nominal cada uno, por importe nominal total 40.000 miles de euros, representados mediante anotaciones en cuenta.

La amortización de los Bonos de la Serie A1 se realizará a prorrata entre los Bonos de la misma Serie mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada Fecha de Pago, por el importe de la Cantidad Disponible para Amortización aplicada a los Bonos de la Serie A1 conforme a las reglas de distribución y aplicación establecidas en el apartado 4.9.2.3 del Folleto de Emisión.

La primera amortización parcial de los Bonos de la Serie A1 tendrá lugar en la primera Fecha de Pago del Fondo (Nota 1).



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK6309131

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

- Serie subordinada:

- Bonos que integran la Serie A2(G), garantizada por el Aval de la Junta de Andalucía, compuesta por 1.600 bonos de 100 miles de euros de valor nominal cada uno, por importe de 160.000 miles de euros representados mediante anotaciones en cuenta.

La Junta de Andalucía otorga el aval que garantiza el pago de las obligaciones económicas exigibles al Fondo derivadas del principal e intereses de los Bonos de esta Serie.

La amortización de los Bonos de la Serie A2(G) se realizará a prorrata entre los Bonos de la misma Serie mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada Fecha de Pago por el importe de la Cantidad Disponible para Amortización aplicada a los Bonos de la Serie A2(G) conforme a las reglas de distribución y aplicación establecidas en el apartado 4.9.2.3 del Folleto de Emisión.

La primera amortización parcial de los Bonos de la Serie A2(G) tendrá lugar una vez hubieran sido amortizados los Bonos de la Serie A1 en su totalidad, salvo que concurren las circunstancias para la Amortización a prorrata de la Clase A establecidas en el apartado 4.9.2.2 del Folleto de Emisión.

La cantidad devengada para la amortización de los Bonos de la Serie A2(G) que no pueda ser atendida conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación (Nota1), será cubierta con cargo al Aval de la Junta de Andalucía.

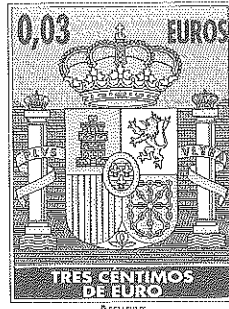
La Cantidad Disponible para Amortización se distribuirá a prorrata entre los Bonos de las Series A1 y A2(G), siempre que, previo a la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado de Participaciones y los Certificados con una antigüedad de impago superior a 12, sea superior al 6% del Saldo Inicial de las Participaciones y los Certificados.

En cada Fecha de Pago (Nota 1), la cantidad que se destinará a la amortización de Bonos, será un importe igual a la menor de las siguientes cantidades:

- (i) La diferencia positiva en esa Fecha de Pago entre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos de las Series A1 y A2 (G) (previo a la amortización que se realice en esa Fecha de Pago) y el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados Dudosas con antigüedad de impago inferior a 12 meses, correspondiente al último día del mes anterior al de la Fecha de Pago; y



CLASE 8.ª



OK6309132

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

- (ii) Los Recursos Disponibles en esa Fecha de Pago, deducidos los importes correspondientes a los conceptos indicados en los apartados (i) a (iii) del Orden de Prelación de Pagos (Nota 1).

En consecuencia, las Participaciones y los Certificados Fallidos, darán lugar a la amortización de los Bonos de las Series A1 y A2(G), por un importe igual a su Saldo Nominal Pendiente de Cobro correspondiente al último día del mes natural anterior a la Fecha de Pago en curso. Para dicha amortización se utilizarán los Recursos Disponibles del Fondo, y siempre tras el pago de todos aquellos compromisos que precedan a éste en el Orden de Prelación de Pagos (Nota 1). En el caso de que no existan Recursos Disponibles suficientes para realizar estos pagos, los correspondientes importes quedarán pendientes de amortización para la Fecha de Pago inmediata siguiente.

Se considera la fecha de amortización definitiva de los Bonos el 25 de enero de 2052. No obstante la Sociedad Gestora procederá a la liquidación anticipada del Fondo y, con ello, la amortización de Bonos en los siguientes supuestos:

- (i) Cuando se produzca una modificación de la normativa fiscal, de conformidad con la normativa aplicable al Fondo y a los Bonos por él emitidos que, a juicio de la Sociedad Gestora, afecte significativamente, y de forma negativa, al equilibrio financiero del Fondo.
- (ii) Cuando, a juicio de la Sociedad Gestora, concurren circunstancias excepcionales que hagan imposible, o de extrema dificultad, el mantenimiento del equilibrio financiero del Fondo.
- (iii) En el supuesto de que la Sociedad Gestora se disolviese, le fuera revocada su autorización o fuera declarada en concurso, y habiendo transcurrido el plazo que reglamentariamente estuviese establecido al efecto, o en su defecto, cuatro meses, no se hubiese designado una nueva sociedad gestora.
- (iv) Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los valores emitidos o se prevea que se va a producir.
- (v) Cuando transcurran treinta meses desde el vencimiento del último Préstamo Hipotecario agrupado en el Fondo.



OK6309133

CLASE 8.ª

**UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**

- (vi) En el supuesto de que la totalidad de los titulares de los Bonos y las contrapartidas de los Contratos del Fondo (incluida la Junta de Andalucía) notifiquen a la Sociedad Gestora su interés en la amortización total de los Bonos, la Sociedad Gestora como representante del Fondo, podrá proceder a la liquidación anticipada del mismo.

El movimiento de los Bonos durante los ejercicios 2010 es el siguiente:

	<b>Saldo al 31.12.2009</b>	<b>Amortizaciones</b>	<b>Saldo al 31.12.2010</b>
Bonos Serie A1	40 000	(13 663)	26 337
Bonos Serie A2 (G)	160 000	-	160 000
	<b>200 000</b>	<b>(13 663)</b>	<b>186 337</b>

Durante el ejercicio comprendido entre el 11 de diciembre de 2009 y el 31 de diciembre de 2009, y de acuerdo a las "Fechas de Pago" (Nota 1), no se ha producido amortización de Bono.

Por otra parte, durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 y el ejercicio comprendido entre el 11 de diciembre de 2009 y el 31 de diciembre de 2009, se han devengado intereses por un importe de 2.248 miles de euros y de 96 miles de euros (Nota 13), respectivamente, los cuales se encuentran registrados en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Intereses y cargas asimiladas".

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el importe de los intereses que se encuentran pendiente de pago, contabilizados en el epígrafe del balance de situación de "Intereses y gastos devengados no vencidos", asciende a 445 miles de euros y 96 miles de euros respectivamente.

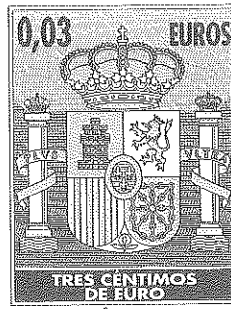
La calificación crediticia (rating) de los Bonos al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es la siguiente:

	<b>Moody's Investors Service España, S.A.</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Bonos Serie A1	Aaa	Aaa
Bonos Serie A2 (G)	Aaa	Aaa

La calificación crediticia (rating) de los Bonos a la fecha de formulación no ha variado respecto de la indicada anteriormente al 31 de diciembre de 2010.



CLASE 8.ª



OK6309134

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

Adicionalmente, en el Anexo de Estados Financieros presentados a CNMV, se adjunta el estado S.05.2 sobre Información Relativa a los Pasivos del Fondo de Titulización, y estado S.05.5 sobre Otra Información de los Activos Cedidos y Pasivos.

### b) Deudas con entidades de crédito

Este epígrafe de balance de situación adjunto recoge el los préstamos que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, contrató con el cedente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Préstamo subordinado	363	265
Préstamo participativo	15 600	15 600
<b>Deudas con entidades de crédito a largo plazo</b>	<b><u>15 963</u></b>	<b><u>15 865</u></b>
Intereses y gastos devengados no vencidos	59	12
Intereses Préstamo Subordinado	1	-
Intereses Préstamo Participativo	58	12
<b>Deudas con entidades de crédito a corto plazo</b>	<b><u>59</u></b>	<b><u>12</u></b>

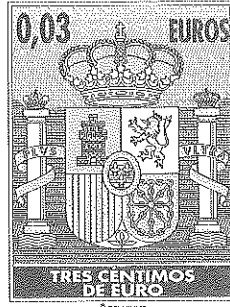
### i) Préstamo Subordinado

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, contrató con fecha 11 de diciembre de 2009 con el Cedente un préstamo subordinado. La entrega de dicho préstamo se realizó en dos disposiciones:

- La primera disposición, por un importe 265 miles de euros, estaba destinada al pago de los gastos iniciales del Fondo correspondientes a la Constitución del Fondo y a la emisión de los Bonos. La entrega del importe de la primera disposición se realizó el 16 de diciembre de 2009.
- La segunda disposición, por un importe máximo de 1.200 miles euros, esta destinada exclusivamente a cubrir el desfase correspondiente existente en la primera Fecha de Pago del Fondo, entre el devengo de intereses hasta dicha Fecha de Pago y el cobro de los intereses de los Préstamos Hipotecarios anteriores a la primera Fecha de Pago. El importe definitivo y entrega de la segunda disposición lo determinará la Sociedad Gestora antes del segundo Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago, 26 de abril de 2010.



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



OK6309135

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

El vencimiento del Préstamo Subordinado tendrá lugar en la fecha de liquidación del Fondo. No obstante lo anterior, la amortización del Préstamo Subordinado se realizara en cada Fecha de Pago por un importe igual a un 50% de la diferencia positiva entre los Recursos Disponibles del Fondo y la aplicación de los conceptos (i) a (ix) del Orden de Prelación de Pagos (Nota 1).

El movimiento del Préstamo Subordinado durante el ejercicio de 2010 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
<b>Saldo inicial</b>	<u>265</u>
Segunda disposición	933
Amortización del ejercicio	<u>(835)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>	<b><u>363</u></b>

Durante el ejercicio comprendido entre el 11 de diciembre de 2009 y el 31 de diciembre de 2009, y de acuerdo a las "Fechas de Pago" (Nota 1), no se ha producido amortización del préstamo subordinado.

El Préstamo Subordinado genera unos intereses que son calculados sobre la base de un tipo de interés anual variable trimestralmente igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses más un margen del 0,75%, aplicado sobre el principal del Préstamo Subordinado pendiente de reembolso. Estos intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo y el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 los intereses devengados por este concepto han ascendido a 6 miles de euros. El importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 2010 ha ascendido a 1 miles de euros, recogido en el epígrafe de balance Deudas con entidades de crédito a corto plazo.

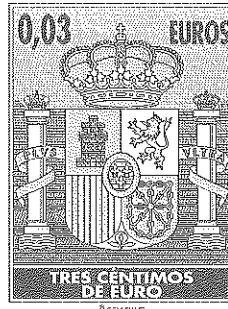
### ii) Préstamo Participativo

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, contrató con fecha 11 de diciembre de 2009 con el Cedente un préstamo participativo, cuya finalidad es la dotación inicial del Fondo de Reserva (Nota 7), por un importe de 15.600 miles de euro.

La entrega de dicho importe se realizó el 16 de diciembre de 2009 mediante un ingreso en la Cuenta de Reinversión (Nota 7).



CLASE 8.ª



OK6309136

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

El vencimiento del Préstamo Participativo tendrá lugar en la fecha de liquidación del Fondo. No obstante lo anterior, la amortización del Préstamo Participativo se realizará en cada Fecha de Pago por un importe igual al importe en que en cada Fecha de Pago se reduzca el Nivel Requerido del Fondo de Reserva, con sujeción al Orden de Prelación de Pagos (Nota 1).

Debido al carácter subordinado del Préstamo Participativo y a que su devolución depende del comportamiento de los Préstamos Hipotecarios, así como de la evolución de los tipos de interés pagados a los Bonos emitidos por el Fondo, la remuneración del Préstamo Participativo tendrá dos componentes, uno de carácter conocido y otro de carácter variable relacionado con la evolución de los riesgos del Fondo:

- "Remuneración fija del Préstamo Participativo": el principal del Préstamo Participativo devengará un tipo de interés anual variable trimestralmente igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses más un margen del 1%. La Remuneración fija se liquidará en cada una de las Fechas de Pago, y se calculará tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada Periodo de Devengo de Intereses y (ii) un año compuesto por 360 días.
- "Remuneración variable del Préstamo Participativo", que será igual a la diferencia positiva en cada Fecha de Pago entre los Recursos Disponibles y los pagos del (i) al (x) del Orden de Prelación de Pagos, o del (i) al (ix) del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación (Nota 1),

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 y el ejercicio comprendido entre el 11 de diciembre de 2009 y el 31 de diciembre de 2009, y de acuerdo a las "Fechas de Pago" (Nota 1), no se ha producido amortización del préstamo participativo. No obstante, durante ambos periodos se han devengado intereses por un importe de 291 miles de euros y 12 miles de euros (Nota 13), respectivamente, los cuales se encuentran registrados en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Intereses y cargas asimiladas".

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el importe de los intereses pendientes de pago asciende a 58 miles de euros y 12 miles de euros, respectivamente.

Todas las cantidades que deban abonarse al Cedente, en virtud de lo establecido en los párrafos anteriores estarán sujetas al Orden de Prelación de Pagos (Nota 1).

Las cantidades que, en concepto de remuneración fija y reembolso de principal, no hubieran sido entregadas al Cedente se harán efectivas en las siguientes Fechas de Pago en que los Recursos Disponibles permitan dicho pago.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK6309137

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

Las cantidades debidas al Cedente, en virtud de la remuneración fija y la amortización del principal del Préstamo Participativo, y no entregadas en virtud de lo previsto en los párrafos anteriores no devengarán intereses de demora a favor de éste.

La no confirmación en la Fecha de Suscripción de alguna de las calificaciones provisionales otorgadas a los Bonos por la Agencia de Calificación constituirá un supuesto de resolución del Contrato de Préstamo Participativo.

### 9. Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros derivados que tiene contratado el Fondo al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se consideran operaciones de cobertura de flujos de efectivo.

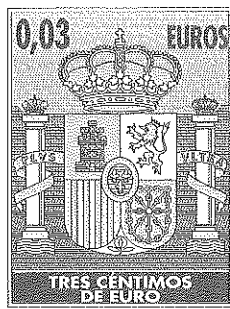
Con fecha 11 de diciembre de 2009, el Cedente y la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, firmaron un contrato de permuta de intereses (en adelante, el SWAP) cuyas fechas de liquidación coinciden con las fechas de pago de los Bonos. Dicho contrato de permuta de intereses ha sido contratado por el Fondo para mitigar el riesgo de tipo de interés por la diferencia entre el tipo de interés de la cartera de Préstamos Hipotecarios y el tipo de interés a pagar de los Bonos de Titulización.

Trimestralmente en cada fecha de pago, el SWAP se liquidará a favor del Fondo o del Cedente, como diferencia de las siguientes cantidades:

- Cantidades a pagar por la Sociedad Gestora en nombre y representación del Fondo: suma de todas las cantidades de intereses de las Participaciones y Certificados pagados por los Deudores durante los tres períodos de cobros inmediatamente anteriores a la fecha de liquidación en curso y que efectivamente hayan sido transferidas al Fondo.
- Cantidades a pagar por el Cedente será igual: a la suma de, el resultado de multiplicar el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados por el tipo de Interés de Referencia de los Bonos para el Período de Devengo de Intereses en curso más el margen medio ponderado de los Bonos más un diferencial de 0,50%, y el importe a que ascienda en la Fecha de Pago correspondiente, la comisión devengada por el contrato de administración para el nuevo administrador, en caso de sustitución del Cedente como administrador de los Préstamos Hipotecarios agrupados en el Fondo.

Los pagos o cobros que deban realizarse en virtud del Contrato de Permuta Financiera de Intereses se llevarán a cabo en cada Fecha de Pago por su valor neto, es decir, por la diferencia positiva o negativa entre la Cantidad a Pagar por la Sociedad Gestora y la Cantidad a Pagar por el Cedente.





OK6309138

CLASE 8.ª

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

La distribución del saldo de los derivados de cobertura contratados por el Fondo para cubrir el riesgo de tipo de interés a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es la siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Activo / (Pasivo) por derivados de cobertura a largo plazo (Nota 6)	5 279	20 656
Activo / (Pasivo) por derivados de cobertura a corto plazo (Nota 8)	<u>( 843)</u>	<u>1 469</u>
	<u><b>4 436</b></u>	<u><b>22 125</b></u>

El importe de los intereses devengados en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 por las permutas de tipo de interés ha ascendido a un importe de 2.171 miles de euros a favor del Cedente, registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el epígrafe de "Intereses y cargas asimilados" (Nota 13).

El importe de los intereses devengados al 31 de diciembre de 2010 pendientes de pago, ascienden a 936 miles de euros, los cuales han sido registrados en el epígrafe correspondiente de la cuenta de pérdidas y ganancias con contrapartida en el epígrafe de balance de "Ajustes repercutidos en balance de ingresos y gastos reconocidos" (Nota 11).

Por su parte, el importe de los intereses devengados en el ejercicio comprendido entre el 11 de diciembre de 2009 y el 31 de diciembre de 2009 por las permutas de tipo de interés ha ascendido a un importe de 60 miles de euros a favor del Fondo. Los ingresos por intereses del swap han sido registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el epígrafe de "Intereses y rendimientos asimilados" (Nota 12).

El importe de los intereses devengados al 31 de diciembre de 2009 pendientes de cobro, ascienden a 60 miles de euros, los cuales han sido registrados en el epígrafe correspondiente de la cuenta de pérdidas y ganancias con contrapartida en el epígrafe de balance de "Ajustes repercutidos en balance de ingresos y gastos reconocidos" (Nota 11).

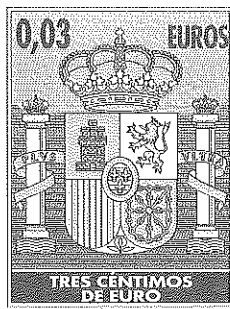
### 10. Ajustes por periodificaciones de pasivo

El desglose de este epígrafe al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Comisión Sociedad Gestora (Nota 14)	4	1
Comisión Agente (Nota 14)	3	1
Comisión variable - Resultados no realizados (Nota 14)	383	166
Otros	<u>10</u>	<u>168</u>
	<u><b>400</b></u>	<u><b>336</b></u>



CLASE 8.ª



OK6309139

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

### 11. Ajustes repercutidos en balance de ingresos y gastos reconocidos

Este epígrafe de los balances de situación incluye los importes derivados de los ajustes por valoración de activos y pasivos registrados en el estado de ingresos y gastos reconocidos, así como de la aplicación de la contabilidad de coberturas de flujos de efectivo, hasta que se produzca su extinción o realización, momento en el que se reconocen definitivamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El desglose de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>
<b>31 de diciembre de 2010</b>		
Coberturas de flujos de efectivo	-	5 372
	<u>-</u>	<u>5 372</u>
	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>
<b>31 de diciembre de 2009</b>		
Coberturas de flujos de efectivo	-	22 065
	<u>-</u>	<u>22 065</u>

Los ajustes repercutidos en el balance de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2010 y 2009 se corresponden con el efecto de la valoración de los derivados de cobertura (Nota 9) y con los intereses pendientes de liquidar.

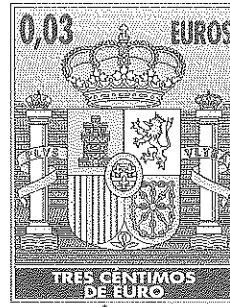
### 12. Intereses y rendimientos asimilados

El desglose de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 y el ejercicio comprendido entre el 11 de diciembre de 2009 y el 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Derechos de crédito (Nota 6)	5 726	437
Otros activos financieros	167	66
Intereses cuentas bancarias (Nota 7)	167	6
Ingresos Swap	-	60
	<u>5 893</u>	<u>503</u>



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK6309140

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

### 13. Intereses y cargas asimiladas

El desglose de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 y el ejercicio comprendido entre el 11 de diciembre de 2009 y el 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Obligaciones y otros valores negociables (Nota 8.a)	( 2 248)	( 96)
Deudas con entidades de crédito (Nota 8.b)	( 297)	( 12)
Intereses Préstamo Subordinado	( 6)	-
Intereses Préstamo Participativo	( 291)	( 12)
Otros pasivos financieros (Nota 11)	( 2 171)	-
	<u>( 4 716)</u>	<u>( 108)</u>

### 14. Otros gastos de explotación

El desglose de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 y el ejercicio comprendido entre el 11 de diciembre de 2009 y el 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

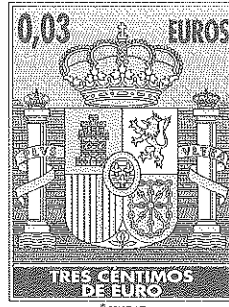
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>Servicios exteriores</b>	( 4)	( 227)
Servicios de profesionales independientes	( 4)	( 227)
<b>Otros gastos de gestión corriente</b>	( 1 154)	( 168)
Comisión de la Sociedad Gestora (Nota 10)	( 29)	( 1)
Comisión del Agente Financiero / pagos (Nota 10)	( 19)	( 1)
Comisión variable – Resultados no realizados (Nota 10)	( 1 052)	( 166)
Otros gastos	( 54)	-
	<u>( 1 158)</u>	<u>( 395)</u>

- Comisión de administración de la Sociedad Gestora

La comisión de gestión asciende a 32 miles de euros anuales, importe que será actualizado al comienzo de cada año natural de acuerdo con los incrementos positivos del Índice General de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística, u organismo que lo sustituya. La Comisión de Gestión se devenga trimestralmente y se paga en cada fecha de pago establecida.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK6309141

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 y el ejercicio comprendido entre el 11 de diciembre de 2009 y el 31 de diciembre de 2009, se ha devengado por este concepto una comisión por importe 29 miles de euros y 1 miles de euros, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el importe pendiente de pago por este concepto asciende a 4 miles de euros y 1 miles de euros, registrado en el epígrafe del balance de situación de "Ajustes por periodificaciones de pasivo" (Nota 10).

- Comisión de Servicios Financieros

El Agente Financiero por los servicios prestados en virtud del Contrato de Servicios Financieros, tiene derecho a percibir una comisión del 0,00380% anual sobre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados agrupados en el Fondo en la Fecha de Pago inmediatamente anterior, más un importe fijo de 3 miles de euros trimestrales.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 y el ejercicio comprendido entre el 11 de diciembre de 2009 y el 31 de diciembre de 2009, se ha devengado por estos conceptos una comisión por importe de 19 miles de euros y de 1 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el importe pendiente de pago por este concepto asciende a 3 miles de euros y 1 miles de euros, registrado en el epígrafe del balance de situación de "Ajustes por periodificaciones de pasivo" (Nota 10).

- Comisión Variable

Se calcula como la diferencia entre los ingresos y gastos devengados por el Fondo en cada una de las fechas de liquidación.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 la diferencia entre los ingresos gastos devengados por el Fondo ha sido positivo, generándose, por tanto, un margen de intermediación a favor del Cedente de 1.052 miles de euros y 166 miles de euros.

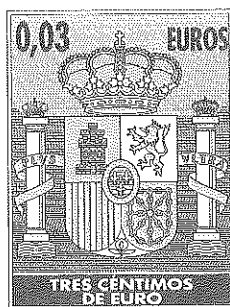
Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el importe pendiente de pago por este concepto asciende a un importe de 383 miles de euros y 166 miles de euros respectivamente.

- Servicios de profesionales independientes

Al 31 de diciembre de 2009, el saldo de este epígrafe recoge los gastos iniciales del Fondo, que son satisfechos con la primera disposición del Préstamo Subordinado (Nota 8). Estos gastos ascienden a 227 miles de euros, correspondientes, fundamentalmente, a gastos de registro de folleto, aranceles notariales, honorarios de auditoría y abogados, de los que al 31 de diciembre de 2009 quedan pendientes de pago un importe de 168 miles de euros (Nota 10).



CLASE 8.ª



OK6309142

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

### 15. Deterioro de activos financieros (neto)

El desglose de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 y el ejercicio comprendido entre el 11 de diciembre de 2009 y el 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2010</u>
(Dotaciones)/ Recuperaciones con cargo a resultados (Nota 6)	(17)
	<u>(17)</u>

### 16. Impuesto de Sociedades

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.

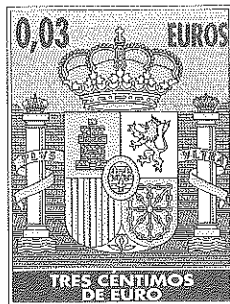
Al amparo del Art. 57 q) del RD 2717/1998, de 18 de diciembre, el Fondo no tiene obligación de retener a residentes por intereses a sus bonistas, por estar los títulos representados en anotaciones en cuenta y negociarse en un mercado secundario oficial.

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. 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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK6309143

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

### 17. Otra información

Los honorarios facturados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 y del ejercicio comprendido entre el 11 de diciembre de 2009 y el 31 de diciembre de 2009 ascienden a 7 miles de euros en ambos ejercicios. No se han prestado otros servicios, ni por parte de esta Firma ni por parte de Firmas asociadas adicionales, a los mencionados anteriormente.

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

Al cierre del ejercicio 2010, el Fondo no tiene saldo pendiente de pago que acumule un aplazamiento superior al plazo establecido en su folleto.

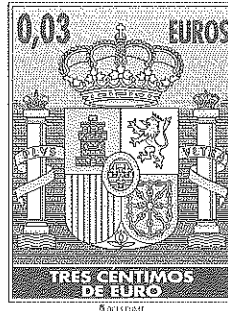
Tal y como se establece en la Disposición Transitoria Segunda de la Resolución de 29 de diciembre de 2010, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con los aplazamiento de pago a proveedores en operaciones comerciales, al ser éste el primer ejercicio de su aplicación no se presenta información comparativa considerándose estas cuentas anuales iniciales a los exclusivos efectos del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

### 18. Hechos posteriores

En el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2010 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se ha producido ningún acontecimiento significativo a mencionar.



CLASE 8ª



OK6309144

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

ANEXO – ESTADO FINANCIERO S05  
(Expresados en miles de euros)

S.05.1	
Denominación del Fondo:	UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FTA
Denominación del Compartimento:	%
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 CENDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

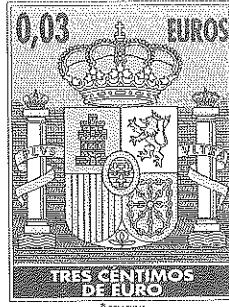
(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

Tipología de activos titulizados	Situación Actual		31/12/2010		Situación cierre anual anterior		31/12/2009		Situación Inicial		11/12/2009	
	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	0001	2.115	0030	97.968.000	0060	2.156	0090	107.598.000	0120	2.158	0150	108.258.000
Certificados de Transmisión de Hipotecaria	0002	1.637	0031	83.742.000	0061	1.659	0091	91.240.000	0121	1.661	0151	91.742.000
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		0095		0125		0155	
Préstamos a Empresas	0008		0037		0067		0097		0127		0157	
Préstamos Corporativos	0009		0038		0068		0098		0128		0158	
Cédulas Temorales	0010		0039		0069		0099		0129		0159	
Bonos de Tesorería	0011		0040		0070		0100		0130		0160	
Deuda Subordinada	0012		0041		0071		0101		0131		0161	
Créditos AAAPP	0013		0042		0072		0102		0132		0162	
Préstamos al Consumo	0014		0043		0073		0103		0133		0163	
Préstamos Autonomía	0015		0044		0074		0104		0134		0164	
Arrendamiento Financiero	0016		0045		0075		0105		0135		0165	
Cuentas a Cobrar	0017		0046		0076		0107		0137		0167	
Derechos de Crédito Futuros	0018		0047		0077		0108		0138		0168	
Bonos de Titulización	0019		0048		0078		0109		0139		0169	
Otros	0020		0049		0079							
<b>Total</b>	<b>0021</b>	<b>3.752</b>	<b>0050</b>	<b>181.708.000</b>	<b>0080</b>	<b>3.815</b>	<b>0110</b>	<b>198.838.000</b>	<b>0140</b>	<b>3.819</b>	<b>0170</b>	<b>200.000.000</b>

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



CLASE 8.ª



OK6309145

# UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

## ANEXO – ESTADO FINANCIERO S05 (Expresados en miles de euros)

<b>S.05.1</b>
Denominación del Fondo: UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FTA
Denominación del Compartimento: 6
Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
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 B

	Situación actual		Situación cierre anual anterior	
	01/07/2010 - 31/12/2010		01/01/2009 - 31/12/2009	
<b>Movimiento de la cartera de activos titulizados / Tasa de amortización anticipada</b>				
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	0200	-9.722.000	0210	-487.000
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	0201	-7.407.000	0211	-675.000
Total importe amortizado acumulado desde el origen del Fondo	0202	-18.291.000	0212	-1.162.000
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	181.709.000	0214	198.838.000
<b>Tasa amortización anticipada efectiva del periodo</b>	0205	3,73	0215	3,97

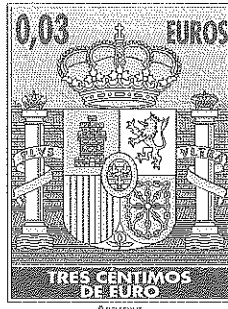
(1) En fondos abiertos, importe principal pendiente de reembolso en la fecha de presentación de la información de los nuevos activos incorporados en el periodo.

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





CLASE 8.ª



OK6309146

UNICAJA ANDALUCIA FTVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

ANEXO – ESTADO FINANCIERO S05  
(Expresados en miles de euros)

S.05.1	
UNICAJA ANDALUCIA FTVIENDA TDA 1.FTA	
Denominación del Fondo:	UNICAJA ANDALUCIA FTVIENDA TDA 1.FTA
Denominación del Compartimento:	%
Denominación de la Gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	
Periodo:	31/12/2010

CUADRO C

Total Impagados (1)	Nº de activos	Importe Impagado			Principal pendiente no vencido	Deuda Total
		Principal	Intereses ordinarios	Total		
Hasta 1 mes	117	42.000	0.720	62.000	0.740	8.375.000
De 1 a 2 meses	36	41.000	0.721	19.000	0.741	4.153.000
De 2 a 3 meses	19	17.000	0.722	16.000	0.742	1.920.000
De 3 a 6 meses	2.355	36.000	0.723	488.000	0.743	73.901.000
De 6 a 12 meses	7	9.000	0.724	9.000	0.744	402.000
De 12 a 18 meses	1	0	0.725	0	0.745	0
De 18 meses a 2 años	0	0	0.726	0	0.746	0
De 2 a 3 años	0	0	0.727	0	0.747	0
Más de 3 años	0	0	0.728	0	0.748	0
<b>Total</b>	<b>2.535</b>	<b>145.000</b>	<b>0.729</b>	<b>552.000</b>	<b>0.749</b>	<b>88.751.000</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 expresan, esto es, superior a 1 mes y menor o igual a 2 meses)

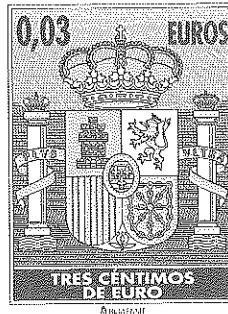
Impagados con Garantía Real (2)	Nº de activos	Importe Impagado			Principal pendiente no vencido	Deuda Total	Valor Garantía (3)	% Deuda/v. Tasación
		Principal	Intereses ordinarios	Total				
Hasta 1 mes	117	0.780	0.750	20.000	0.810	8.375.000	0.830	51,59
De 1 a 2 meses	36	0.781	0.751	19.000	0.811	4.153.000	0.831	44,95
De 2 a 3 meses	19	0.782	0.752	16.000	0.812	1.920.000	0.832	61,42
De 3 a 6 meses	2.355	0.783	0.753	488.000	0.813	73.901.000	0.833	50,61
De 6 a 12 meses	7	0.784	0.754	9.000	0.814	402.000	0.834	53,46
De 12 a 18 meses	1	0.785	0.755	0	0.815	0	0.835	0,04
De 18 meses a 2 años	0	0.786	0.756	0	0.816	0	0.836	0
De 2 a 3 años	0	0.787	0.757	0	0.817	0	0.837	0
Más de 3 años	0	0.788	0.758	0	0.818	0	0.838	0
<b>Total</b>	<b>2.535</b>	<b>0.789</b>	<b>0.759</b>	<b>552.000</b>	<b>0.819</b>	<b>88.751.000</b>	<b>0.839</b>	<b>50,61</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 expresan, esto es, superior a 1 mes y menor o igual a 2 meses)

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



CLASE 8.ª



OK6309147

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TUTILIZACION DE ACTIVOS

ANEXO - ESTADO FINANCIERO S05  
(Expresados en miles de euros)

S. 05.1
Denominación del Fondo: UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FTA
Denominación del Compartimento: 0
Denominación de la Gestora: Tutilización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Tutilización, S.A.
Estados agregados: 31/12/2010
Periodo:

CUADRO D

	Situación actual			Situación cierre anual anterior			Escenario inicial			11/12/2009		
	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallo de activos dudosos (B)	Tasa de recuperación de activos dudosos (C)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallo de activos dudosos (B)	Tasa de recuperación de activos dudosos (C)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallo de activos dudosos (B)	Tasa de recuperación de activos dudosos (C)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallo de activos dudosos (B)	Tasa de recuperación de activos dudosos (C)
Ratios Morosidad (1)	0,950	0,868	0,986	0,922	0,840	0,958	0,894	0,812	0,938	0,748	0,812	0,948
Participaciones Hipotecarias	0,851	0,858	0,987	0,923	0,841	0,959	0,895	0,813	0,931	0,748	0,813	0,948
Certificados de Transmisión de Hipoteca	0,852	0,870	0,986	0,924	0,842	0,960	0,896	0,814	0,932	0,750	0,814	0,950
Préstamos Hipotecarios	0,853	0,871	0,989	0,925	0,843	0,961	0,897	0,815	0,933	0,751	0,815	0,951
Cédulas Hipotecarias	0,854	0,872	0,990	0,926	0,844	0,962	0,898	0,816	0,934	0,752	0,816	0,952
Préstamos a Promotores	0,855	0,873	0,991	0,927	0,845	0,963	0,899	0,817	0,935	0,753	0,817	0,953
Préstamos a PYMES	0,856	0,874	0,992	0,928	0,846	0,964	0,900	0,818	0,936	0,754	0,818	0,954
Préstamos a Empresas	0,857	0,875	0,993	0,929	0,847	0,965	0,901	0,819	0,937	0,755	0,819	0,955
Préstamos Corporativos	0,858	0,876	0,994	0,930	0,848	0,966	0,902	0,820	0,938	0,756	0,820	0,956
Bonos de Tesorería	0,859	0,877	0,995	0,931	0,849	0,967	0,903	0,821	0,939	0,757	0,821	0,957
Deuda Subordinada	0,860	0,878	0,996	0,932	0,850	0,968	0,904	0,822	0,940	0,758	0,822	0,958
Créditos A.A.P.P	0,861	0,879	0,997	0,933	0,851	0,969	0,905	0,823	0,941	0,759	0,823	0,959
Préstamos al Consumo	0,862	0,880	0,998	0,934	0,852	0,970	0,906	0,824	0,942	0,760	0,824	0,960
Préstamos Automoción	0,863	0,881	0,999	0,935	0,853	0,971	0,907	0,825	0,943	0,761	0,825	0,961
Arrendamiento Financiero	0,864	0,882	0,990	0,936	0,854	0,972	0,908	0,826	0,944	0,762	0,826	0,962
Cuentas a Cobrar	0,865	0,883	0,991	0,937	0,855	0,973	0,909	0,827	0,945	0,763	0,827	0,963
Derechos de Crédito Futuros	0,866	0,884	0,992	0,938	0,856	0,974	0,910	0,828	0,946	0,764	0,828	0,964
Bonos de Tutilización	0,867	0,885	0,993	0,939	0,857	0,975	0,911	0,829	0,947	0,765	0,829	0,965
Otros												

(1) Estos ratios se referirán exclusivamente al Fondo (pres entados 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 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 la cartera, el importe de principal pendiente de reembolso de los activos fallidos. Se considera la definición de fallidos recogida en la Circular (no necesariamente coincidentes con la definición de la escritura o folio protegidas 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, más 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 total de recuperaciones de impagos 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.

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

ANEXO – ESTADO FINANCIERO S05  
(Expresados en miles de euros)

S.05.1

Denominación del Fondo: UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FTA  
 Denominación del Compartimento: 0  
 Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.  
 Estados agregados: Superior a 10 años  
 Periodo: 31/12/2010

CUADRO E

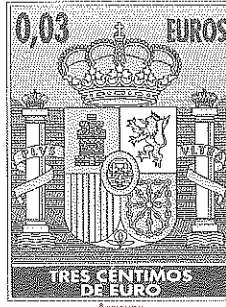
Vida Residual de los activos cedidos al Fondo (1)	31/12/2010		31/12/2009		11/12/2009	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente
Inferior a 1 año	1300	1310	1320	1330	1340	1350
Entre 1 y 2 años	1301	1311	1321	1331	1341	1351
Entre 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>1307</b>	<b>1317</b>	<b>1327</b>	<b>1337</b>	<b>1347</b>	<b>1357</b>

(1) Los intereses 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)

Antigüedad	31/12/2010		31/12/2009		11/12/2009	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente
<b>Antigüedad media ponderada</b>	<b>0630</b>	<b>6,38</b>	<b>0632</b>	<b>5,45</b>	<b>0634</b>	<b>5,36</b>



CLASE 8.ª



OK6309148

# UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

## ANEXO – ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)



CLASE 8.ª



OK6309149

S05.2	
Denominación del fondo:	UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FTA
Denominación del compartimento:	Titularización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titularización, S.A.
Denominación de la gestora:	
Estados agregados:	
Período de la declaración:	31/12/2010
Mercados de cotización de los valores emitidos:	UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FTA

### INFORMACION RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

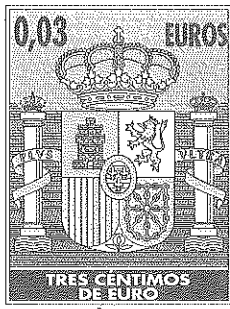
Serie	Situación actual				Situación cierre anual anterior				Escenario inicial				
	Denominación Serie	Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos (1)	Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos	Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos
ES0341393000	SERIE A1	400	66.000	26.337.000	0,7	400	100.000	40.000.000	1,27	400	100.000	40.000.000	1,31
ES0341393018	SERIE A2 (9)	1.600	100.000	160.000.000	7,36	1.600	100.000	160.000.000	7,67	1.600	100.000	160.000.000	7,71
<b>Total</b>		<b>2.000</b>	<b>166.000</b>	<b>186.337.000</b>		<b>2.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000.000</b>		<b>2.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000.000</b>	

(1) Importes en años. En caso de ser estimado se indicará en las notas explicativas las hipótesis de la estimación.

(2) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación.



CLASE 8.ª



OK6309150

# UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

## ANEXO – ESTADO FINANCIERO S05 (Expresados en miles de euros)

Denominación del fondo:		UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, 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	
Período de la declaración:		UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FTA	
Mercados de cotización de los valores emitidos:			

CUADRO B

Serie (1)	Denominación Serie	Grado de subordenación (2)	Índice de referencia (3)	Margen (4)	Tipo aplicado	Base de cálculo de intereses	Días acumulados (5)	Intereses acumulados (6)	Principal no vencido	Principal impagado	Intereses impagados	Total pendiente (7)
ES031390100	SEREA1	NS	EURBOR 3 m	0,35	1,387	360	64	65.000	25.337.000	0	0	25.337.000
ES031390118	SEREA2	S	EURBOR 3 m	0,3	1,337	360	64	360.000	160.000.000	0	0	160.000.000
<b>Total:</b>									<b>445.000</b>	<b>185.337.000</b>	<b>0</b>	<b>185.337.000</b>

(1) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie (ISN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISN se reflejará exclusivamente la columna de denominación.  
 (2) La gestora deberá indicar si la serie es subordinada o no subordinada. (S=Subordinada; NS: No subordinada)  
 (3) La gestora deberá cumplimentar el índice de referencia que correspondan en cada caso (EURBOR en años, EURBOR a tres meses...). En el caso de tipos fijos esta 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) Mismos acumulados desde la última fecha de pago.  
 (7) Incluye el principal no vencido y todos los importes impagados a la fecha de la declaración.

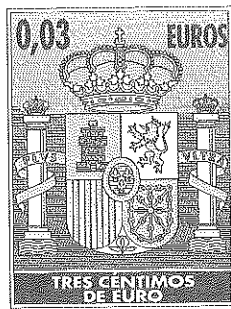


# UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

## ANEXO – ESTADO FINANCIERO S05 (Expresados en miles de euros)



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK6309152

S.05.2	UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FTA
Denominación del fondo:	UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, 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:	UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FTA

### INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

#### CUADRO D

Serie	Denominación Serie	Fecha último cambio de	Agencia de calificación	Situación actual	Situación cierre anual	Situación Inicial
ES0381393000	SERIE A1	14/12/2008	MDY	Aaa	Aaa	Aaa
ES0381393018	SERIE A2 (G)	14/12/2009	MDY	Aaa	Aaa	Aaa

(1) La gestora deberá cumplir 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 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 -

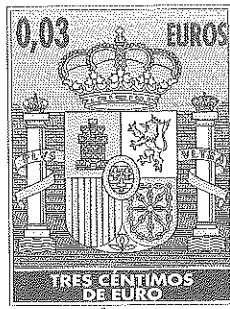
En el supuesto en que existiera dos o más agencias calificadoras de la emisión se repetirá el ISIN de la serie tantas veces como calificaciones obtenidas

# UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

## ANEXO – ESTADO FINANCIERO S05 (Expresados en miles de euros)



CLASE 8.ª



OK6309153

S.05.3	
<b>UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FTA</b>	
* Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.	
31/12/2010	
<b>UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, 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	15.600.000	15.600.000
2. Porcentaje que representa el fondo de reserva, u otras mejoras equivalentes	8,59	7,85
3. Exceso de spread (%) (1)	1,4	2,91
4. Permuta financiera de intereses (S/N)	true	true
5. Permuta financiera de tipos de cambio (S/N)	false	false
6. Otras permutas financieras (S/N)	false	false
7. Importe disponible de las líneas de liquidez (2)	1090	0
8. Subordinación de series (S/N)	true	false
9. Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total de bonos	14,13	0
10. Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales	160.000.000	160.000.000
11. Porcentaje que representa el aval sobre el total de los pasivos emitidos	85,87	80
12. Importe máximo de riesgo cubierto por derivados de crédito u otras garantías financieras adquiridas	0	0
13. Otros	false	false

	NIF	Denominación
Información sobre contrapartes de mejoras crediticias		
Contraparte del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	G-29498086	UNICAJA
Permutas financieras de tipos de interés	G-29498086	UNICAJA
Permutas financieras de tipos de cambio		
Otras permutas financieras		
Contraparte de la línea de liquidez	S-4111001F	Junta de Andalucía
Entidad Avalista		
Contraparte del derivado de crédito		

(1) Diferencial existente entre los tipos de interés medios 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) Entendiendo 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 pagos

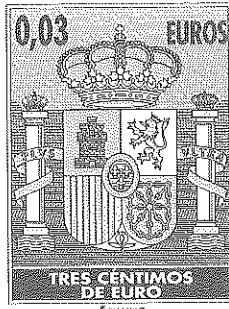
(4) La gestora deberá incluir una descripción de dichas mejoras crediticias en las notas explicativas en caso de que las consideren relevantes

(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 8.<sup>a</sup>



OK6309154

# UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

## ANEXO - ESTADO FINANCIERO S05 (Expresados en miles de euros)

SEEA

Denominación del Fondo: UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FIA

Nombre de la entidad emisora: UNICAJA

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

Estado agregado: 31/12/2010

CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES ESTABLECIDAS CONTRACTUALMENTE EN EL FONDO

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

Concepto (1)	Meses Impago	Des Impago	Situación actual	Período anterior	Situación actual	Período anterior	Última Fecha de Pago	Ref. Folleto
1. Activos Meses por Impagos con antigüedad superior a 120 días	0000	97	73.633.000	0200	0	0400	0	1120
2. Activos Meses por otros razones	0000	01	70.610	0010	0	0410	1.936	1130
<b>TOTAL INCORPORA</b>			<b>73.633.000</b>		<b>0</b>	<b>0405</b>	<b>0</b>	<b>1140</b>
3. Activos fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a 120 días	0000	01	143.000	0000	0	0400	0	1100
4. Activos fallidos por otras razones, que hayan sido declarados como fallidos por el Odeum	0000	01	0	0000	0	0400	0	1100
<b>TOTAL FALLIDOS</b>			<b>143.000</b>		<b>0</b>	<b>0400</b>	<b>0</b>	<b>1100</b>

(1) En caso de existir deficiencias adicionales a las recogidas en la presente tabla (moros cualificados, saldos sujetos, etc) respecto al día que se establezca algún ítem se indicarán en la tabla de Otros ratios relevantes, indicando el nombre del ratio.

(2) Los ratios se corresponden al importe total de activos fallidos o morosos entre el estado vivo de los activos cedidos al fondo según se define en la documentación contractual. En la columna Ref. Folleto se indicará el ítem que se establezca en el concepto está definido.

Importe impagado acumulado

Concepto	Situación actual	Período anterior	Última Fecha de Pago	Ref. Folleto
0tros ratios relevantes	0463	0462	0463	0464

TRIGGERS (3)	Límite	% Actual	Última Fecha de Pago	Referencia Folleto
Amortización secuencial serie (4)	0000	0000	0500	0500
SERIE A2 (5)	6	0,07	0	43.22 fecha de Vencim.
SERIE A1	6	0,07	0	43.22 fecha de Vencim.
Diferimiento posteriormente interés serie (6)	0508	0508	0508	0508
No reducción del Fondo de Reserva (7)	0512	0512	0512	0512
OTROS TRIGGERS (8)	0513	0513	0513	0513

(3) En caso de existir triggers adicionales a los recogidos en la presente tabla se indicarán su nombre y concepto debajo de OTROS TRIGGERS. Si los triggers recogidos expresamente en la tabla no están parados en el Fondo se los cumplimentará.

(4) Si en el folleto y escritura de constitución del Fondo se establecen triggers respecto al modo de amortización (por balance acumulado) de algunas de las series, se indicarán las series afectadas indicando su ISIN y en su defecto el nombre, el límite contractual establecido, la situación actual del ratio, la situación en la última fecha de pago y la referencia al ítem del folleto donde está definido.

(5) Si en el folleto y escritura de constitución del Fondo se establecen triggers respecto al interés de algunas de las series, se indicarán las series afectadas indicando su ISIN o nombre, el límite contractual establecido, la situación actual del ratio, la situación en la última fecha de pago y la referencia al ítem del folleto donde está definido.

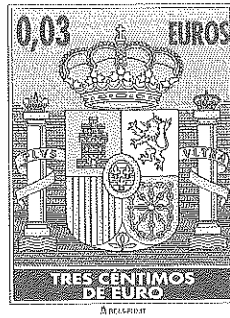
(6) Si en el folleto y escritura de constitución del Fondo se establecen triggers respecto a la no reducción del Fondo de Reserva se indicará el límite contractual establecido.

(7) Si en el folleto y escritura de constitución del Fondo se establecen triggers respecto a la no reducción del Fondo de Reserva se indicará el límite contractual establecido.

(8) Si en el folleto y escritura de constitución del Fondo se establecen triggers respecto a la no reducción del Fondo de Reserva se indicará el límite contractual establecido.



CLASE 8.ª



OK6309155

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

ANEXO – ESTADO FINANCIERO S05  
(Expresados en miles de euros)

S.05.5

Denominación del Fondo: UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, 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  
 Período:

OTRA INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

Distribución geográfica activos titulizados	Situación actual		31/12/2010		Situación cierre anual anterior		31/12/2009		Situación inicial		11/12/2009	
	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	0426	180.988.000	0452	0478	198.093.000	0504	0530	3.815	0504	0530	199.253.000
Aragón	0401	0427	0	0453	0479	0	0505	0531		0505	0531	
Asturias	0402	0428	0	0454	0480	0	0506	0532		0506	0532	
Baleares	0403	0429	0	0455	0481	0	0507	0533		0507	0533	
Canarias	0404	0430	0	0456	0482	0	0508	0534		0508	0534	
Cantabria	0405	0431	0	0457	0483	0	0509	0535		0509	0535	
Castilla León	0406	0432	0	0458	0484	0	0510	0536		0510	0536	
Castilla La Mancha	0407	0433	0	0459	0485	0	0511	0537		0511	0537	
Cataluña	0408	0434	0	0460	0486	0	0512	0538		0512	0538	
Ceuta	0409	0435	0	0461	0487	0	0513	0539		0513	0539	
Extremadura	0410	0436	0	0462	0488	0	0514	0540		0514	0540	
Galicia	0411	0437	0	0463	0489	0	0515	0541		0515	0541	
Madrid	0412	1 0438	245.000	0464	0490	256.000	0516	0542	1	0516	0542	257.000
Méllida	0413	2 0439	417.000	0465	0491	428.000	0517	0543	2	0517	0543	429.000
Murcia	0414	0 0440	0	0466	0492	0	0518	0544		0518	0544	
Navarra	0415	0 0441	0	0467	0493	0	0519	0545		0519	0545	
La Rioja	0416	0 0442	0	0468	0494	0	0520	0546		0520	0546	
Comunidad Valenciana	0417	1 0443	59.000	0469	0495	62.000	0521	0547	1	0521	0547	62.000
Pais Vasco	0418	0 0444	0	0470	0496	0	0522	0548		0522	0548	
Total España	0419	3.752	181.709.000	0471	0497	198.839.000	0523	0549	3.819	0523	0549	200.001.000
Otros países Unión Europea	0420	0 0446	0	0472	0498	0	0524	0550		0524	0550	
Resto	0421	0 0448	0	0474	0500	0	0526	0552		0526	0552	
Total General	0425	3.752	181.709.000	0475	0501	198.839.000	0527	0553	3.819	0527	0553	200.001.000

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

# UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

## ANEXO – ESTADO FINANCIERO S05 (Expresados en miles de euros)



CLASE 8.ª



OK6309156

		Situación actual		31/12/2010		Situación cierre anual anterior		31/12/2009		Situación Inicial		11/12/2009	
		Nº de activos vivos	Importe pendiente en Divisa (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente en Divisa (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente en Divisa (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente en Divisa (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente en Divisa (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente en Divisa (1)
Dólar/ Activos titulados	Euro	0571	181.709.000	0577	181.709.000	0490	198.838.000	0620	198.838.000	0620	198.838.000	0620	198.838.000
	USD	0572	0	0578	0	0491	0	0491	0	0491	0	0491	
	JPY	0573	0	0579	0	0492	0	0492	0	0492	0	0492	
	GBP	0574	0	0580	0	0493	0	0493	0	0493	0	0493	
	Otros	0575	0	0581	0	0494	0	0494	0	0494	0	0494	
<b>Total</b>		<b>0576</b>	<b>181.709.000</b>	<b>0582</b>	<b>181.709.000</b>	<b>0495</b>	<b>198.838.000</b>	<b>0623</b>	<b>198.838.000</b>	<b>0623</b>	<b>198.838.000</b>	<b>0623</b>	<b>198.838.000</b>

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

# UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

## ANEXO – ESTADO FINANCIERO S05 (Expresados en miles de euros)



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK6309157

S.05.5
Denominación del Fondo: UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FTA
Denominación del Compartimento: %
Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados: 31/12/2010

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

	Situación actual			Situación cierre anual anterior 31/12/2009			Situación Inicial		
	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	
Importe pendiente activos titulizados/ Valor garantía									
0% 40%	1100	22.804.000	1120	1130	21.392.000	1140	367	21.337.000	
40% 60%	1101	93.842.000	1121	1131	91.354.000	1141	2.377	90.824.000	
60% 80%	1102	59.178.000	1122	1132	77.581.000	1142	1.021	79.306.000	
80% 100%	1103	5.884.000	1123	1133	8.512.000	1143	54	8.533.000	
100% 120%	1104	0	1124	1134	0	1144	1154	0	
120% 140%	1105	0	1125	1135	0	1145	1155	0	
140% 160%	1106	0	1126	1136	0	1146	1156	0	
superior al 160%	1107	0	1127	1137	0	1147	1157	0	
<b>Total</b>	<b>1108</b>	<b>181.708.000</b>	<b>1128</b>	<b>183.999.000</b>	<b>198.839.000</b>	<b>148</b>	<b>3.819</b>	<b>200.000.000</b>	
Media ponderada (%)		56,62		59,15				59,32	

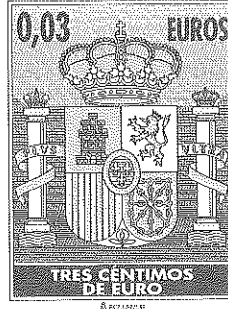
(1) Distribución según el valor de la razón entre el importe pendiente de amortizar de los préstamos con garantía real y la última valoración disponible de tasación de los inmuebles hipotecados, o valor razonable de otras garantías reales, siempre que el valor de las mismas se haya considerado en el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

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

ANEXO – ESTADO FINANCIERO S05  
(Expresados en miles de euros)



CLASE 8.ª



OK6309158

S.05.5
Denominación del Fondo: UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, 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

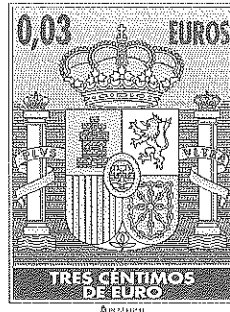
CUADRO D	Rendimiento índice de referencia (1)	Nº de activos	Importe pendiente	Margen ponderado sobre índice de referencia	Tipo de interés medio ponderado (2)
Indice de referencia (1)	1400	1410	1420	1430	
EURIBOR	3	82.000	0,47	2,6	
NO APLICA	3.621	178.158.000	0,36	2,71	
TIPO FLUO	4	614.000	0	5,93	
FOMENTO 95	36	664.000	0	3,54	
FOMENTO 97	88	2.192.000	0	4,37	
<b>Total</b>	<b>1405</b>	<b>3.752.1415</b>	<b>181.710.000</b>	<b>1425</b>	<b>1435</b>
			<b>0,35</b>		<b>2,74</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".



CLASE 8.ª



OK6309159

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

ANEXO – ESTADO FINANCIERO S05  
(Expresados en miles de euros)

S.05.5	
Denominación del Fondo:	UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, 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

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

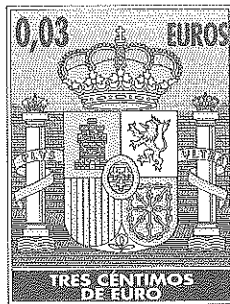
Tipo de interés nominal	Situación actual		31/12/2010		Situación cierre anual anterior		31/12/2009		Situación Inicial		11/12/2009	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente
inferior al 1%	1500	1521	1542	1563	1584	1605	1595	1616	1606	1606	1606	1.290.000
1% - 1,49%	1501	0	1543	0	1585	1564	1586	1565	8	8	8	1.290.000
1,5% - 1,99%	1502	100	1544	17.539.000	1586	1565	1587	1566	47	47	47	7.889.000
2% - 2,49%	1503	2.313	1524	72.141.000	1545	1545	1587	1566	83	83	83	8.870.000
2,5% - 2,99%	1504	751	1525	34.342.000	1546	1567	1588	1567	57	57	57	67.755.000
3% - 3,49%	1505	52	1526	7.185.000	1547	1568	1589	1568	199	199	199	10.013.000
3,5% - 3,99%	1506	242	1527	41.661.000	1548	1569	1590	1569	2.460	2.460	2.460	79.359.000
4% - 4,49%	1507	145	1528	3.927.000	1549	1570	1591	1570	39	39	39	6.513.000
4,5% - 4,99%	1508	141	1529	3.672.000	1550	1571	1592	1571	31	31	31	5.405.000
5% - 5,49%	1509	1	1530	71.000	1551	1572	1593	1572	15	15	15	3.358.000
5,5% - 5,99%	1510	4	1531	635.000	1552	1573	1594	1573	4	4	4	479.000
6% - 6,49%	1511	2	1532	504.000	1553	1574	1595	1574	1	1	1	35.000
6,5% - 6,99%	1512	0	1533	0	1554	1575	1596	1575	0	0	0	0
7% - 7,49%	1513	0	1534	0	1555	1576	1597	1576	0	0	0	0
7,5% - 7,99%	1514	0	1535	0	1556	1577	1598	1577	0	0	0	0
8% - 8,49%	1515	0	1536	0	1557	1578	1599	1578	0	0	0	0
8,5% - 8,99%	1516	0	1537	0	1558	1579	1600	1579	0	0	0	0
9% - 9,49%	1517	0	1538	0	1559	1580	1601	1580	0	0	0	0
9,5% - 9,99%	1518	0	1539	0	1560	1581	1602	1581	0	0	0	0
Superior al 10%	1519	0	1540	0	1561	1582	1603	1582	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>1520</b>	<b>3.752</b>	<b>1541</b>	<b>181.708.000</b>	<b>1562</b>	<b>9584</b>	<b>1604</b>	<b>198.838.000</b>	<b>3.815</b>	<b>9584</b>	<b>3.819</b>	<b>199.999.000</b>
<b>Tipo de interés medio ponderado (%)</b>				<b>2,74</b>		<b>4,06</b>		<b>4,06</b>				<b>4,06</b>

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

ANEXO – ESTADO FINANCIERO S05  
(Expresados en miles de euros)



CLASE 8.ª



OK6309160

S.05.F	
Denominación del Fondo: UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, 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

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASTIVOS

CUADRO F

Concentración	Situación actual		31/12/2010		Situación cierre anual anterior		31/12/2009		Situación inicial		11/12/2009	
	2000	2010	Porcentaje	CNAE	2000	2010	Porcentaje	CNAE	2000	2010	Porcentaje	CNAE
Diez primeros cededores/emisores con más concentración	3,46	3,46	3,38	2060	3,37	2060	3,37	2060	3,37	2060	3,37	2060
Sector (1)	0,75	0,75	0,76	2070	0,76	2070	0,76	2070	0,76	2070	0,76	2070
				43		43		43		43		43

(1) Indica la denominación del sector con mayor concentración

(2) Incluir código CNAE con dos dígitos de agregación

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

ANEXO – ESTADO FINANCIERO S05  
(Expresados en miles de euros)

S.05.5	Denominación del fondo: UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FTA
Denominación del compartimento: %	
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: UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FTA	

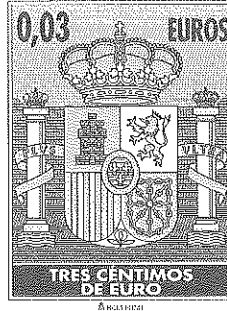
INFORMACION RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

CUADRO G

Divisa / Pasivos emitidos por el Fondo	Situación Actual		31/12/2010		Situación Inicial		11/12/2009	
	Nº de pasivos emitidos	Importe pendiente en Divisa en euros	Importe pendiente en euros	Importe pendiente en euros	Nº de pasivos emitidos	Importe pendiente en Divisa en euros	Importe pendiente en euros	Importe pendiente en euros
Euro - EUR 3000	2.000	3060	186.337.000	3110	3170	3350	3230	200.000.000
EELU Dólar - USD 3010	0	3070	0	3120	3180	3360	3240	200.000.000
Japón Yen - JPY 3020	0	3090	0	3190	3190	3370	3250	200.000.000
Reino Unido Libra - GBP 3030	0	3090	0	3140	3200	3380	3260	200.000.000
Otros 3040	0	0	0	3150	3210	3390	3300	200.000.000
<b>Total</b>	<b>3050</b>	<b>3160</b>	<b>186.337.000</b>	<b>3160</b>	<b>3220</b>	<b>3300</b>	<b>3300</b>	<b>200.000.000</b>



CLASE 8.ª



OK6309161



UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

ANEXO – ESTADO FINANCIERO S06  
(Expresados en miles de euros)



CLASE 8.ª

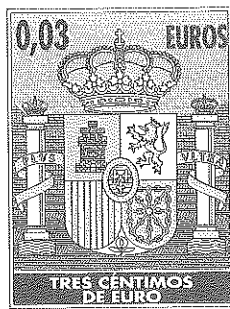


OK6309162

S.06
Denominación UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FTA Denominación Denominación Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. Estados agra 31/12/2010 Periodo: 31/12/2010
NOTAS EXPLICATIVAS
INFORME AUDITOR
Campo de T



CLASE 8.ª



OK6309163

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

### INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, Fondo de Titulización de Activos, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 11 de diciembre de 2009, comenzando el devengo de los derechos de sus activos desde Fecha de Constitución, y obligaciones de sus pasivos en la Fecha de Desembolso (16 de diciembre de 2009). Actúa como Agente Financiero del Fondo Unicaja (Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga, Antequera y Jaén), con funciones de depositaria de los activos del Fondo y Agente de Pagos de sus obligaciones.

El Fondo emitió 2.000 Bonos de Titulización Hipotecaria en dos series.

- La Serie A1, integrada por 400 Bonos que devengan a un interés nominal anual variable, con un pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,35% .
- La Serie A2(G), avalada por la Junta de Andalucía, integrada por 1.600 Bonos que devengan a un interés nominal anual variable, con un pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,30% .

El activo del Fondo UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1 está integrado por Derechos de Crédito cedidos por Unicaja.

En la Fecha de Desembolso, el Fondo recibió los siguientes préstamos:

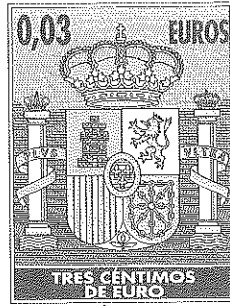
1) Un préstamo subordinado compuesto por dos disposiciones:

- Una primera disposición, por importe de 265.000,00 euros, destinado exclusivamente al pago de los Gastos Iniciales, que será efectivo en la fecha de desembolso.
- Una segunda disposición , por un importe de 933.124,98 euros, destinado a cubrir el desfase correspondiente existente en la primera Fecha de Pago del Fondo entre el devengo de intereses hasta dicha Fecha de Pago y el cobro de los intereses de los Préstamos Hipotecarios anteriores a la primera Fecha de Pago. Tendrá lugar el segundo Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago mediante su ingreso en la cuenta de tesorería.

2) Un préstamo participativo por un importe de 15.600.000,00 euros destinados a la dotación del Fondo de Reserva, que tendrá lugar el día de la Fecha de Desembolso.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK6309164

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

### INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

El Fondo dispone de un Fondo de Reserva dotado con cargo al Préstamo Participativo. En cada Fecha de Pago se dotará el Fondo de Reserva hasta alcanzar el Nivel Mínimo del Fondo de Reserva, con los recursos que en cada Fecha de Pago estén disponibles para tal fin. Su nivel será el menor entre su importe inicial y la cantidad mayor entre: a) el 15,6% del saldo nominal pendiente de cobro de los bonos o b) el 7,8% sobre el saldo inicial de los Bonos.

El Nivel Requerido del Fondo de Reserva no podrá ser inferior al 50% del dotado en la Fecha de Constitución.

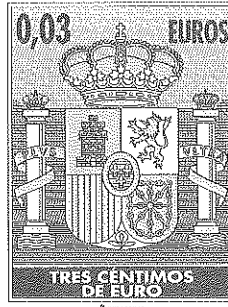
Así mismo se constituyó un contrato de permuta financiera de intereses o Swap.

El Fondo liquida con la Entidad Emisora de las Participaciones Hipotecarias con carácter mensual el día 20 de cada mes y tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los días 28 de Enero, 28 de Abril, 28 de Julio y 28 de Octubre de cada año. La primera Fecha de Pago tuvo lugar el 28 de Abril de 2010.

Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos. Durante el ejercicio el Fondo ha abonado los importes correspondientes en concepto de comisiones a terceros, descritos y fijados conforme a los Contratos y a la Escritura de Constitución que rigen el funcionamiento del Fondo. Teniendo en cuenta la evolución de los flujos del Fondo y bajo un supuesto de Tasa de Amortización Anticipada de las Participaciones Hipotecarias del 5.00%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 28/07/2023, conforme a lo estipulado en la Escritura de Constitución del Fondo y en el Folleto de emisión del mismo.

El riesgo asociado con instrumentos financieros 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 tipo de interés, riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de amortización anticipada.



OK6309165

CLASE 8.ª

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

### INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

#### Gestión del riesgo de instrumentos financieros

La Sociedad Gestora seguirá con el máximo cuidado las diversas clases de riesgo a que está sometida la actividad del Fondo. La Sociedad Gestora utilizará la máxima diligencia para obtener de las entidades cedentes la información necesaria para realizar una evaluación adecuada de los riesgos de crédito, tipo de interés, liquidez y amortización anticipada.

La gestión del riesgo está controlada por la Dirección de la Sociedad Gestora del Fondo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo de Administración proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de instrumentos derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

#### a) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés del Fondo surge como consecuencia de que los Préstamos Titulizados tengan un tipo de interés distinto al tipo de interés de los Bonos de Titulización y los vencimientos de dichos activos y pasivos no sean coincidentes. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Fondo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen al Fondo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

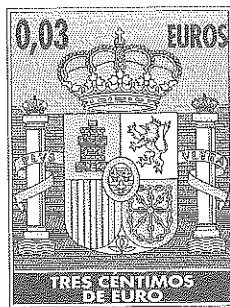
La posibilidad de incurrir en pérdidas por esta circunstancia se denomina riesgo de base. Es decir, surge riesgo de interés en las operaciones de titulización cuando no casan los plazos y tipos de interés de la cartera titulizada con los de los Bonos de Titulización emitidos.

El Fondo analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica. Se realiza una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales, financiación alternativa y cobertura.

En base a los distintos escenarios, el Fondo gestiona el riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo mediante permutas de tipo de interés. Estas permutas de tipo de interés se utilizan para cubrir el riesgo de tipo de interés y de cambios surgidos en la titulización.



CLASE 8.ª



OK6309166

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

### INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

Una técnica para la gestión de los flujos de intereses consiste básicamente en la agrupación de los préstamos titulizados en diferentes paquetes homogéneos en función de sus características, para, posteriormente, contratar una permuta financiera, con el originador o un tercero, para cada uno de los paquetes y disminuir o eliminar el riesgo de base de la operación. Normalmente se negocian, permutas financieras cuyo notional es equivalente al saldo vivo de los títulos emitidos por el vehículo, por lo que debe disminuir a medida que se amortiza el principal.

Bajo las permutas de tipo de interés, el Fondo se compromete con otras partes a intercambiar, con cierta periodicidad, generalmente trimestralmente, la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales notariales contratados.

#### b) Riesgo de crédito

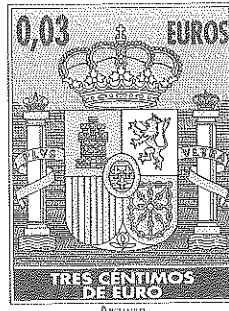
Dada la estructura y diseño del Fondo gestionado por Titulización de Activos S.G.F.T., S.A. y recogida en el folleto de emisión, las pérdidas ocasionadas por la materialización de este riesgo serán repercutidas de acuerdo con el sistema de prelación de pagos a los acreedores del Fondo, por lo que dichas 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.

El Fondo utiliza como un instrumento fundamental en la gestión del riesgo de crédito el buscar que los activos financieros adquiridos o contratados por el Fondo cuenten con garantías reales y otra serie de mejoras crediticias adicionales a la propia garantía personal del deudor. Las políticas de análisis y selección de riesgo del Fondo definen, en función de las distintas características de las operaciones, tales como finalidad del riesgo, contraparte, plazo, etc. y las garantías reales o mejoras crediticias de las que deberán disponer las mismas, de manera adicional a la propia garantía real del deudor, para proceder a su contratación.



CLASE 8.ª



OK6309167

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

### INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

La valoración de las garantías reales se realiza en función de la naturaleza de la garantía real recibida. Con carácter general, las garantías reales en forma de bienes inmuebles se valoran por su valor de tasación, realizada por entidades independientes en el momento de la contratación. Sólo en el caso de que existan evidencias de pérdidas de valor de estas garantías o en aquellos casos en los que se produzca algún deterioro de la solvencia del deudor que pueda hacer pensar que se pueda tener que hacer uso de estas garantías, se actualiza esta valoración de acuerdo con estos mismos criterios. Las garantías reales en forma de valores cotizados en mercados activos se valoran por su valor de cotización, ajustado en un porcentaje para cubrirse de posibles variaciones en dicho valor de mercado que pudiese perjudicar la cobertura del riesgo. Los avales y garantías reales similares se miden por el importe garantizado en dichas operaciones. Los derivados de crédito y operaciones similares utilizados como cobertura del riesgo de crédito se valoran, a efectos de determinar la cobertura alcanzada, por su valor nominal que equivale al riesgo cubierto.

#### c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado. Dado el carácter dinámico de los negocios subyacentes, la Sociedad Gestora tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito comprometidas.

La Dirección realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez del Fondo, que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo, en función de los flujos de efectivo esperados.

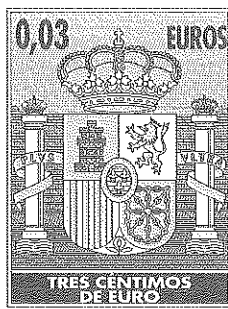
#### d) Riesgo de amortización anticipada

El riesgo de amortización anticipada total o parcial, es trasladado desde el Cedente hacia los Bonistas ya que los flujos de caja que los títulos emitidos proporcionarán en el futuro dependerán directamente de los pagos que periódicamente realicen los prestatarios hipotecarios. En la medida que se produzcan pagos extraordinarios, por cancelaciones anticipadas, los flujos de caja podrán diferir de los esperados en el momento de la adquisición de los títulos.



CLASE 8.<sup>a</sup>

ESPAÑA



OK6309168

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

### INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

Este riesgo se manifiesta básicamente debido a las variaciones de los tipos de interés de mercado, pudiendo ser a su vez desglosado en otros dos: los denominados riesgos de contracción (contraction risk) y de extensión (extensión risk) que recogerían, respectivamente las consecuencias para el inversor de las variaciones en el nivel de cancelaciones ante caídas, o subidas, de los tipos de interés. Las variaciones en los tipos de interés de mercado, a pesar de su importancia, no es el único factor determinante de las cancelaciones anticipadas.

Además de la refinanciación del préstamo en mejores condiciones financieras, el prestatario hipotecario puede cancelar atendiendo únicamente a motivos de índole personal (herencia, divorcio, cambio de residencia, etc.), independientemente de cual sea la situación en el mercado. En consecuencia la incertidumbre sobre los niveles de cancelación anticipada se manifiesta en dos niveles:

- Responde a la existencia de una conducta de cancelación anticipada irracional, haciendo inviable una determinación precisa de todas las cantidades amortizadas anticipadamente en cada uno de los periodos.
- El segundo pone de manifiesto que, aún existiendo únicamente cancelaciones racionales desde el punto de vista financiero, producidas cuando el diferencial de tipos de interés permita cubrir los costes de transacción asociados al cambio de hipoteca, tampoco podrán determinarse esas cuantías de forma exacta. En este caso, además de que habría que conocer perfectamente la sensibilidad de las cancelaciones al diferencial citado, las dificultades estribarían en el desconocimiento sobre la evolución futura de los tipos de interés y, por ende, sobre la del margen.

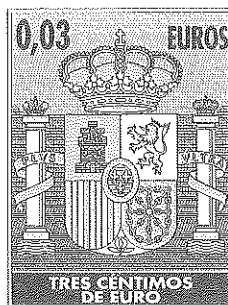
De esta forma, el riesgo de cancelación anticipada, que habitualmente se asume por los Bonistas, resulta de muy difícil valoración y dificulta extraordinariamente, a su vez, la valoración de los propios títulos.

Se adjunta a este informe de gestión el cuadro de flujos de caja del Fondo correspondiente a los periodos de liquidación del ejercicio 2010, así como la información contenida en el modelo de estado financiero público S.05.5, referente a otra información de los activos y pasivos.

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.



CLASE 8.ª



OK6309169

## **UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**

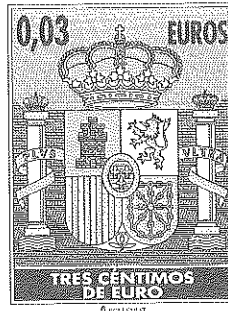
### **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

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.

Desde el cierre del ejercicio 2010 y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales del Fondo, no ha ocurrido ningún hecho relevante 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>.





OK6309170

CLASE 8.ª

**UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS****INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010****UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1 FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS****INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO**

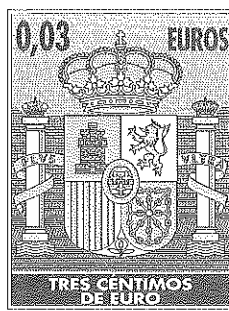
a 31 de diciembre de 2010

**I. CARTERA DE PRÉSTAMOS TITULIZADOS**

1. Saldo Nominal pendiente de Vencimiento:	181.569.000
2. Saldo Nominal pendiente de Cobro:	181.701.000
3. Amortizaciones acumulada desde origen del Fondo:	18.291.000
4. Vida residual (meses):	205
5. Tasa de amortización anticipada (Epígrafe final (3))	
6. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	1,67%
7. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses:	0,12%
8. Porcentaje de fallidos [1]:	0,08%
9. Saldo de fallidos (sin impagos, en euros)	143.000
10. Tipo medio cartera:	2,74%
11. Nivel de Impagado [2]:	0,69%

**II. BONOS**

	TOTAL	UNITARIO
1. Saldo vivo de Bonos por Serie:		
a) ES0381393000	26.337.000	66.000
b) ES0381393018	160.000.000	100.000
2. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:		
a) ES0381393000		66,00%
b) ES0381393018		100,00%
3. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):		0,00
4. Intereses devengados no pagados:		445.000
5. Intereses impagados:		0
6. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 2010):		
a) ES0381393000		1,387%
b) ES0381393018		1,337%
7. Pagos del periodo		
	<u>Amortización de principal</u>	<u>Intereses</u>
a) ES0381393000	13.663.000	356.000
b) ES0381393018	0	1.542.000



OK6309171

CLASE 8.ª

**UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS****INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010****III. LIQUIDEZ**

1. Saldo de la cuenta de Tesorería:	0
2. Saldo de la cuenta de Reinversión:	21.067.000

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

Importe pendiente de reembolso de préstamos:	
1. Préstamo subordinado:	363.000
2. Préstamo participativo:	15.600.000

**V. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN**

1. Gastos producidos 2010	31.910
2. Variación 2010	94,51%

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

## 1. BONOS:

Serie	Denominación	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación inicial
ES0381393000	SERIE A1	MDY	Aaa (sf)	Aaa sf
ES0381393018	SERIE A2 (G)	MDY	Aaa (sf)	Aaa sf

**VII. RELACIÓN CARTERA-BONOS**

A) CARTERA		B) BONOS	
Saldo Nominal		SERIE A1	26.337.000
Pendiente de Cobro No Fallido*:	181.559.000,00	SERIE A2	160.000.000
Saldo Nominal Pendiente de Cobro Fallido*:	143.000,00		
<b>TOTAL:</b>	<b>181.702.000,00</b>	<b>TOTAL:</b>	<b>186.337.000,00</b>

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

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

Reunidos los Administradores de Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., como sociedad gestora de Unicaja Andalucía FTVIVIENDA TDA1, Fondo de Titulización de Activos, en fecha 31 de marzo de 2011, y en cumplimiento de la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la CNMV sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización, del artículo 37 del Código de Comercio y demás normativa aplicable, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 de dicho Fondo, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito:

- a) Balance de situación al 31 de diciembre de 2010, y Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de flujos de efectivo y Estado de ingresos y gastos reconocidos, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010.
- b) Memoria del ejercicio 2010.
- c) Informe de gestión del ejercicio 2010.

<u>Ejemplar</u>	<u>Documento</u>	<u>Número de folios en papel timbrado</u>
Primer ejemplar	Cuentas anuales Informe de Gestión	Del 0K6309093 al 0K6309162 Del 0K6309163 al 0K6309171

#### Firmantes

\_\_\_\_\_  
D. Francisco Javier Soriano Arosa  
Presidente

\_\_\_\_\_  
D. Vicente Palacios Martínez en representación de  
Caja de Ahorros Municipal de Burgos

\_\_\_\_\_  
D. Francisco Jesús Cepeda González en  
representación del Banco de Castilla La Mancha.

\_\_\_\_\_  
Dña. Raquel Martínez Cabañero

\_\_\_\_\_  
D. Gumersindo Ruíz Bravo de Mansilla

\_\_\_\_\_  
D. José Carlos Contreras Gómez

\_\_\_\_\_  
D. Juan Luis Sabater Navarro en representación de  
Caja de Ahorros del Mediterráneo

\_\_\_\_\_  
D. Arturo Miranda Martín en representación de  
Aldermanbury Investments Limited

\_\_\_\_\_  
D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana  
Secretario del Consejo