

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Informe de auditoría, cuentas anuales e
informe de gestión al 24 de febrero de 2011



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de TDA Unicaja 1, Fondo de Titulización de Activos, que comprenden el balance correspondiente al 24 de febrero de 2011, 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 comprendido entre el 1 de enero y el 24 de febrero de 2011. 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.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales correspondiente al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 24 de febrero de 2011 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TDA Unicaja 1, Fondo de Titulización de Activos, al 24 de febrero de 2011, 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.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 1 de la memoria adjunta, en la que se menciona que con fecha 24 de febrero de 2011, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, han acordado la liquidación de TDA Unicaja 1, Fondo de Titulización de Activos. Las cuentas anuales adjuntas han sido elaboradas por los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo bajo el principio de empresa en funcionamiento al considerar que no existen diferencias significativas con principios de liquidación, y teniendo en cuenta su mejor estimación sobre el valor razonable de los activos y aplicando los criterios detallados en la Nota 3 de la memoria.
4. 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

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2011 Nº 01/11/14456
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



OK5420667

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

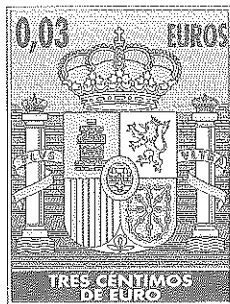
BALANCE DE LIQUIDACIÓN AL 24 DE FEBRERO DE 2011 Y BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

(Expresados en miles de euros)

ACTIVO	Nota	24/02/2011	31/12/2010
ACTIVO NO CORRIENTE		-	-
Activos financieros a largo plazo	5	-	-
Derechos de crédito		-	-
Certificados de transmisión hipotecaria		-	-
Activos dudosos		-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos		-	-
Derivados		-	-
Derivados de cobertura		-	-
ACTIVO CORRIENTE		-	-
Activos financieros a corto plazo	5	-	-
Deudores y otras cuentas a cobrar		-	-
Derechos de crédito		-	-
Certificados de transmisión hipotecaria		-	-
Activos dudosos		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		-	-
Tesorería		-	-
TOTAL ACTIVO		-	-



CLASE 8.ª



OK5420668

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

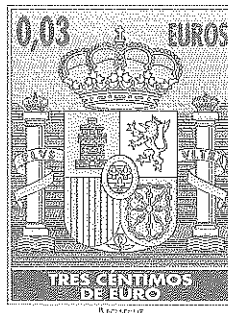
BALANCE DE LIQUIDACIÓN AL 24 DE FEBRERO DE 2011 Y BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

(Expresados en miles de euros)

PASIVO	Nota	24/02/2011	31/12/2010
PASIVO NO CORRIENTE		-	-
Pasivos financieros a largo plazo	6	-	-
Obligaciones y otros valores negociables		-	-
Series no subordinadas		-	-
Series subordinadas		-	-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		-	-
Deudas con entidades de crédito		-	-
Préstamo subordinado		-	-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		-	-
Derivados		-	-
Derivados de cobertura		-	-
PASIVO CORRIENTE		-	-
Pasivos financieros a corto plazo	6	-	-
Obligaciones y otros valores negociables		-	-
Series no subordinadas		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Deudas con entidades de crédito		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		-	-
Derivados		-	-
Derivados de cobertura		-	-
Ajustes por periodificaciones		-	-
Comisiones		-	-
Comisión Sociedad Gestora		-	-
Comisión Agente		-	-
Comisión variable - Resultados realizados		-	-
Otros		-	-
AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		-	-
Cobertura de Flujos de Efectivo		-	-
TOTAL PASIVO		-	-



CLASE 8.ª



OK5420669

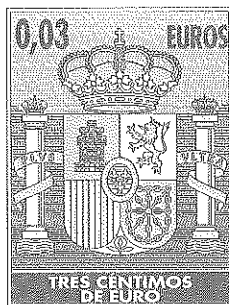
TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LIQUIDACIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 24 DE FEBRERO DE 2011 Y EL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresadas en miles de euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	24/02/2011	31/12/2010
Intereses y rendimientos asimilados	7	-	5 938
Derechos de crédito		-	5 836
Otros activos financieros		-	102
Intereses y cargas asimiladas	8	-	(6 293)
Obligaciones y otros valores negociables		-	(2 939)
Deudas con entidades de crédito		-	(22)
Otros pasivos financieros		-	(3 332)
MARGEN DE INTERESES		-	(355)
Otros gastos de explotación	9	-	(250)
Servicios exteriores		-	(13)
Servicios de profesionales independientes		-	(13)
Otros gastos de gestión corriente		-	(237)
Comisión de Sociedad Gestora		-	(31)
Comisión del agente financiero/pagos		-	(16)
Comisión variable - Resultados realizados		-	(171)
Otros gastos		-	(19)
Deterioro de activos financieros (neto)	10	-	3 085
Deterioro neto de derechos de crédito		-	3 085
Repercusión de pérdidas (ganancias)	11	-	(2 480)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-	-
Impuesto sobre beneficios	12	-	-
RESULTADO DEL PERIODO		-	-



CLASE 8.ª



OK5420670

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

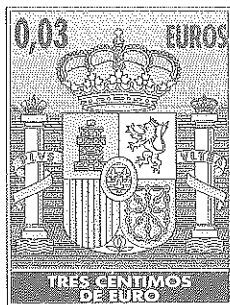
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 24 DE FEBRERO DE 2011 Y AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

(Expresados en miles de euros)

	<u>24/02/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	-	197
Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	-	(2 433)
Intereses cobrados de los activos titulizados	-	6 420
Intereses pagados por valores de titulización	-	(4 125)
Intereses cobrados/pagados netos por operaciones de derivados	-	(4 837)
Intereses cobrados de inversiones financieras	-	170
Intereses pagados de préstamos y créditos en entidades de crédito	-	(61)
Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo	-	(226)
Comisiones pagadas a la Sociedad Gestora	-	(36)
Comisiones pagadas al agente financiero	-	(19)
Comisiones variables pagadas	-	(171)
Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo	-	2 856
Recuperaciones de fallidos y otros activos adquiridos	-	2 854
Otros	-	2
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSIÓN/FINANCIACIÓN	-	(27 616)
Flujos de caja netos por amortizaciones	-	(25 250)
Cobros por amortización de derechos de crédito	-	341 881
Pagos por amortización de valores de titulización	-	(367 131)
Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	-	(2 366)
Pagos por amortización de préstamos o créditos	-	(2 312)
Otros deudores y acreedores	-	(54)
INCREMENTO / DISMINUCIÓN DE EFECTIVO O EQUIVALENTES	-	(27 419)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	-	27 419
Efectivo o equivalentes al final del periodo	-	-



CLASE 8.^a



OK5420671

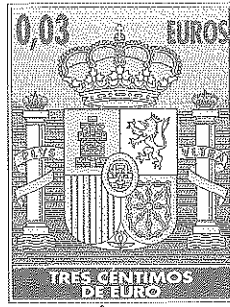
TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 24 DE FEBRERO DE 2011 Y EL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresados en miles de euros)

	<u>24/02/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta	-	-
Cobertura de los flujos de efectivo		
Ganancias / (pérdidas) por valoración	-	(2 586)
Importe bruto de las ganancias / (pérdidas) por valoración	-	(2 586)
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	3 332
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-	(746)
Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos / ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	-	-



CLASE 8.^a



OK5420672

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LIQUIDACIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 24 DE FEBRERO DE 2011

1. Reseña del Fondo

a) Constitución y objeto social

TDA UNICAJA 1, Fondo de Titulización de Activos (en adelante el Fondo), se constituyó el 9 de mayo de 2008, 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 8 de mayo de 2008. Su actividad consiste en la adquisición de activos, en concreto, Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca y en la emisión de Bonos de Titulización, por un importe inicial de 419.600 miles de euros (Nota 6). 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 14 de mayo de 2008.

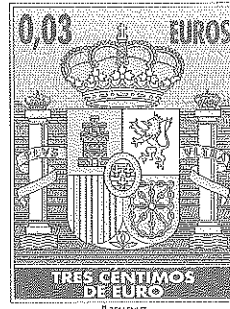
Para la constitución del Fondo, Caja de Ahorros y Montes de Piedad de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera (en adelante, el Cedente) emitió Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca que han sido suscritos por el Fondo.

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 la gestión del Fondo una comisión del 0,014% anual sobre la suma de los Saldos Vivos de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca en la anterior fecha de determinación, con un mínimo de 9 miles de euros trimestrales, importe que será actualizado al comienzo de cada año natural de acuerdo con el índice General de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística, u organismo que lo sustituya (Nota 9).

Los gastos de constitución del Fondo, fueron satisfechos por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, con cargo a un Préstamo Subordinado concedido por el Cedente.



CLASE 8.^a



OK5420673

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

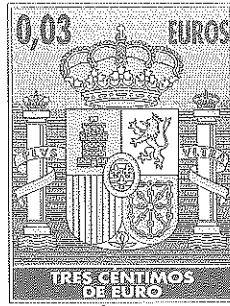
De acuerdo con el Folleto del Fondo la Sociedad Gestora está facultada para proceder a la liquidación anticipada del Fondo y con ello a la amortización anticipada de la totalidad de la Emisión de Bonos, cuando, en una Fecha de Pago, el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados sea inferior al 10% del Saldo Inicial de los Certificados en la Fecha de Constitución, siempre y cuando la liquidación de los Certificados pendientes de amortización, junto con el saldo que exista en ese momento en las cuentas del Fondo, permita una total cancelación de todas las obligaciones pendientes con los titulares de los Bonos, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en la Nota 1.d, y siempre que se hayan obtenido, en su caso, las autorizaciones necesarias para ello de las autoridades competentes.

La Sociedad Gestora procederá a la liquidación anticipada del Fondo, conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en la Nota 1.d en los siguientes supuestos, informándose previamente a la CNMV y a la Agencia de Calificación en caso de producirse alguno de ellos:

- (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 retirada su autorización o fuera declarada en concurso y, habiendo transcurrido el plazo que reglamentariamente estuviera establecido al efecto o, en su defecto, cuatro meses, no se haya 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, la Sociedad Gestora procederá a la liquidación ordenada del Fondo conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en la Nota 1.d.



CLASE 8.ª



OK5420674

TDA UNICAJA 1, 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 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.

b) Duración del Fondo

De acuerdo con el supuesto sexto de amortización anticipada recogido en el Folleto de Emisión del Fondo, en el caso de que la totalidad de los titulares de los Bonos y las contrapartidas de los Contratos del Fondo notifiquen a la Sociedad Gestora su interés en la amortización total de los Bonos, la Sociedad Gestora como representante del Fondo procederá a la amortización anticipada de la totalidad de los las obligaciones.

Con fecha 25 de agosto de 2010 se produjo la venta a la Entidad Cedente de los Activos no Hipotecarios y de los Certificados de Transmisión Hipotecaria. La amortización anticipada de la totalidad de los Bonos se realizó, igualmente, el 25 de agosto de 2010, mediante el pago a cada uno de los titulares de los Bonos del saldo de principal pendiente de pago a la fecha de amortización, más todos los intereses devengados y no pagados sobre tales Bonos hasta la fecha de amortización anticipada.

Finalmente, con fecha 24 de febrero de 2011, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, otorgó la escritura de extinción del Fondo, quedando de esta forma extinguido.

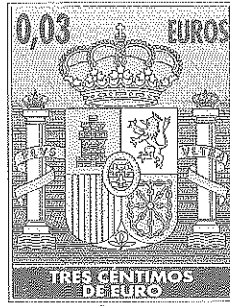
c) Recursos disponibles del Fondo

Los recursos disponibles de los que dispone el Fondo en cada Fecha de Pago, que se encontrarán depositados en la Cuenta de Tesorería para la distribución de los importes correspondientes a los titulares de los Bonos y para el pago de las comisiones correspondientes, serán iguales a la suma de:

- a) Cualquier cantidad que, en concepto de intereses ordinarios y reembolso de principal, corresponda a los Préstamos Hipotecarios agrupados en el Fondo (correspondientes a los 3 Períodos de Cobro inmediatamente anteriores a esa Fecha de Pago).
- b) Las Cantidades que compongan en cada momento el Fondo de Reserva;
- c) Rendimientos de los saldos de la Cuenta de Reinversión;
- e) En su caso, la Cantidad Neta percibida en virtud del Contrato de Permuta Financiera de Intereses.



CLASE 8.ª



OK5420675

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

f) En su caso, cualesquiera otras cantidades que hubiera percibido el Fondo correspondientes a los Préstamos Hipotecarios agrupados en el mismo (correspondientes a los 3 Periodos de Cobro inmediatamente anteriores a esa Fecha de Pago). En dichas cantidades, se incluirán 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, las cuales estarán ingresadas en la Cuenta de Reversión.

d) Insolvencia del Fondo

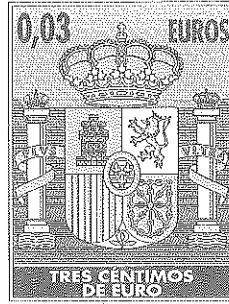
- Aplicación de fondos a partir de la primera Fecha de Pago y hasta la última Fecha de Pago o la liquidación del Fondo:

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

1. Gastos Ordinarios y Extraordinarios e impuestos que corresponda abonar al Fondo.
2. Pago, en su caso, de la Cantidad Neta a pagar por el Fondo en virtud del Contrato de Permuta Financiera de Intereses al que se hace referencia, 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.
3. Pago de Intereses de los Bonos de la Series A.
4. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie B. El pago de intereses de los Bonos de la Serie B se postergará pasando a ocupar la posición 7 del Orden de Prelación de Pagos cuando en una Fecha de Pago:
 - (a) El Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado de las Participaciones y Certificados Fallidos represente un porcentaje superior al 5% del saldo inicial de las Participaciones y los Certificados a la Fecha de Constitución; y
 - (b) El principal de los Bonos que componen la Clase A no hubiese sido totalmente amortizado.



CLASE 8.^a



OK5420676

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

5. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie C. El pago de intereses de los Bonos de la Serie C se postergará pasando a ocupar la posición 8 del Orden de Prelación de Pagos cuando en una Fecha de Pago:
 - (a) El Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y Certificados Fallidos represente un porcentaje superior al 3,50% del saldo inicial de las Participaciones y los Certificados; y
 - (b) El principal de los bonos que componen la Clase A y la Serie B no hubiese sido totalmente amortizado.
6. Amortización de los bonos A, B y C por la cantidad disponible para amortizar conforme a las reglas de amortización establecidas en el apartado 4.9.2 de la nota de valores.
7. En el caso de que concurra la situación descrita en el número 4 anterior, pago de Intereses de los Bonos de la Serie B.
8. En el caso de que concurra la situación descrita en el número 5 anterior, pago de Intereses de los Bonos de la Serie C.
9. Dotación, en su caso, del Fondo de Reserva hasta alcanzar el Nivel Requerido.
10. Pago de la cantidad a satisfacer por el fondo, en su caso, que componga el pago liquidativo de Contrato de Permuta de intereses excepto en los supuestos contemplados en el orden 2 anterior.
11. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie D.
12. Amortización de los Bonos de la Serie E.
13. Intereses devengados por el Préstamo Subordinado.
14. Amortización del Principal del Préstamo Subordinado.
15. Pago del Margen de Intermediación Financiera.

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 de pagos establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago.



CLASE 8.^a



OK5420677

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

Otras reglas

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 de pagos establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago.

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.

Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas Fechas de Pago no devengarán intereses adicionales.

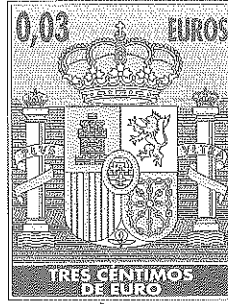
- Aplicación de fondos en la última Fecha de Pago o la liquidación del Fondo:

En el caso de liquidación del Fondo conforme a las reglas contenidas en el apartado 4.4.3. del Documento de Registro (en el Folleto de Emisión), los Recursos Disponibles del Fondo serán aplicados a los siguientes conceptos (en adelante, el "Orden de Prolación de Pagos de Liquidación"):

1. Gastos Ordinarios, Extraordinarios y de Liquidación del Fondo, reserva de gastos de extinción del Fondo e impuestos que corresponda abonar al Fondo.
2. Pago, en su caso, de la Cantidad Neta a pagar por el Fondo en virtud del Contrato de Permuta Financiera de Intereses, 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.
3. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie A.
4. Amortización del principal de los Bonos de la Serie A.
5. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie B.
6. Amortización del principal de los Bonos de la Serie B.
7. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie C.
8. Amortización del principal de los Bonos de la Serie C.



CLASE 8.^a



OK5420678

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

9. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie D.
10. Amortización del principal de los Bonos de la Serie D.
11. 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 2 anterior.
12. Intereses devengados por el Préstamo Subordinado.
13. Amortización del Principal del Préstamo Subordinado.
14. Pago del Margen de Intermediación Financiera.

e) Fecha de Pago

Significa los días 25 de febrero, 25 de mayo, 25 de agosto y 25 de noviembre 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 25 de agosto de 2008.

f) Fecha 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

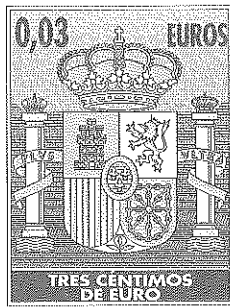
a) Imagen fiel

Los Estados Financieros de Liquidación 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.

Los Estados Financieros de Liquidación, 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



OK5420679

TDA UNICAJA 1, 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 comprendido entre el 1 de enero de 2011 y el 24 de febrero de 2011.

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

La preparación de los estados financieros de liquidación 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.

d) Comparación de la información

Durante el ejercicio 2010 entró 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.

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.

Los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en los presentes estados financieros de liquidación, además de las cifras del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 24 de febrero de 2011, las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011, en consecuencia las cifras no son comparables.

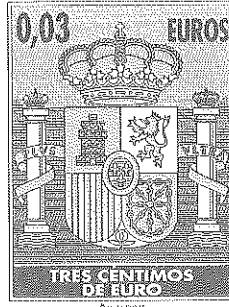
e) Empresa en funcionamiento

Con fecha 24 de febrero de 2011 se produjo la firma de la Escritura de Extinción del Fondo.

Entre el 31 de diciembre de 2010 y el 24 de febrero de 2011, no se han producido movimientos en el Fondo.



CLASE 8.ª



OK5420680

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

No han existido titulares de emisiones del Fondo o acreedores del mismo que no hayan percibido los importes previstos en la escritura o folleto de emisión.

Como consecuencia de la extinción del Fondo con fecha 24 de febrero de 2011, no han sido confeccionados y presentados los estados S.05 a fecha de extinción.

f) Errores y cambios en las estimaciones contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 24 de febrero de 2011 no se ha producido ningún error ni cambio en las estimaciones contables que tengan un efecto significativo ni en los resultados del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 24 de febrero de 2011 ni en el balance.

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.

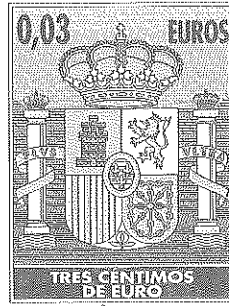
3.4 Gastos de constitución

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 24 de febrero de 2011 no existen gastos de constitución pendientes de amortizar.



CLASE 8.ª



OK5420681

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

3.5 Activos financieros

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

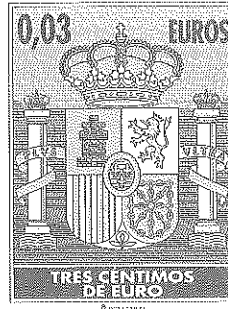
- Préstamos y partidas a cobrar que incluye los activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, sus cobros son de cuantía determinada o determinable y no se negocian en un mercado activo. No se incluirán aquellos activos financieros para los cuales el tenedor pueda no recuperar 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



OK5420682

TDA UNICAJA 1, 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.

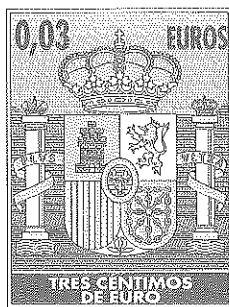
Para los instrumentos financieros a tipo de interés fijo, el tipo de interés efectivo coincide con el tipo de interés contractual establecido en el momento de su adquisición más, en su caso, las comisiones que, por su naturaleza, sean asimilables a un tipo de interés. En los instrumentos financieros 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.



CLASE 8.^a



OK5420683

TDA UNICAJA 1, 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

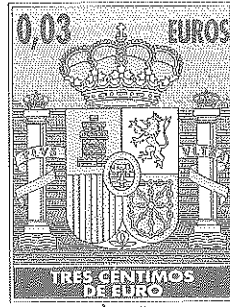
Los Derivados financieros son instrumentos que además de proporcionar una pérdida o una ganancia, pueden permitir, bajo determinadas condiciones, compensar la totalidad o parte de los riesgos de crédito y/ o de mercado asociados a saldos y transacciones, utilizando como elementos subyacentes tipos de 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.ª



OK5420684

TDA UNICAJA 1, 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.

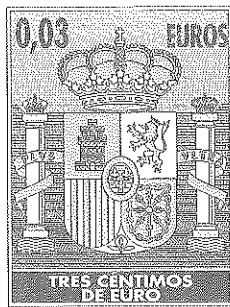
Las permutas financieras (contratos swap) suscritas por el Fondo tienen carácter de cobertura del riesgo de tipo de interés de los Activos Titulizados. Los resultados obtenidos por estos contratos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias de manera simétrica a los resultados obtenidos por los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

La eficacia de la cobertura de los derivados definidos como de cobertura, queda debidamente documentada, verificando que las diferencias producidas por las 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



OK5420685

TDA UNICAJA 1, 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.

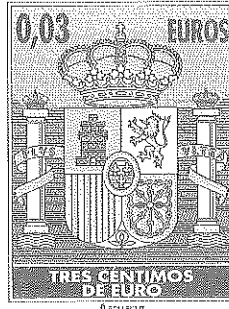
En el cálculo del valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados se utiliza como tipo de actualización el tipo de interés efectivo original del instrumento, si su tipo contractual es fijo, o el tipo de interés efectivo a la fecha que se refieran los estados financieros, determinado de acuerdo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



OK5420686

TDA UNICAJA 1, 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

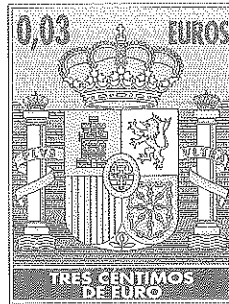
Calendario aplicado desde el 1 de julio de 2010	(%)	
Hasta 6 meses		25
Más de 6 meses, sin exceder de 9		50
Más de 9 meses, sin exceder de 12		75
Más de 12 meses		100

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



OK5420687

TDА UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

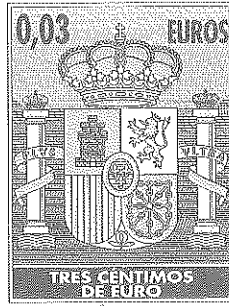
- Operaciones con garantía inmobiliaria

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



OK5420688

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

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

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

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

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

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

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.



CLASE 8.^a



OK5420689

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

Las operaciones de importe significativo para el Fondo se analizan individualmente. No obstante, durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 24 de febrero de 2011 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 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.

3.9 Comisiones

Las Comisiones se clasifican en:

- Comisiones financieras

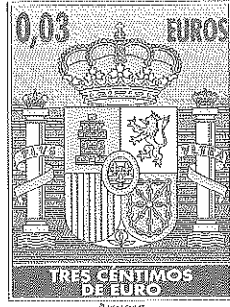
Son aquéllas que forman parte integral del rendimiento o coste efectivo de una operación financiera y se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias a lo largo de la vida esperada de la operación como un ajuste al coste o rendimiento efectivo de la misma.

- 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.



CLASE 8.ª



OK5420690

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

- 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.

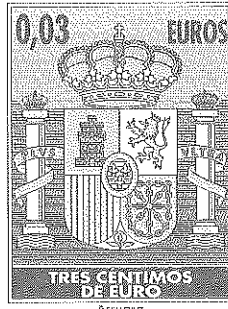
La diferencia entre los ingresos y los gastos devengados incluirá, entre otros, las pérdidas por deterioro y sus reversiones, las pérdidas o ganancias de la cartera de negociación y las diferencias que se originen en el proceso de conversión de las partidas monetarias en moneda extranjera a la moneda 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



OK5420691

TDA UNICAJA 1, 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 del 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

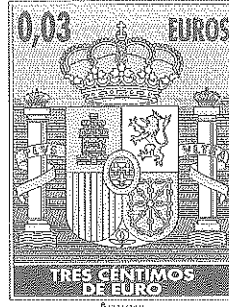
El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Impuesto de Sociedades, modificado posteriormente por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, 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



OK5420692

TDA UNICAJA 1, 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 el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 24 de febrero de 2011, así como en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010, se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios (Nota 12).

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.

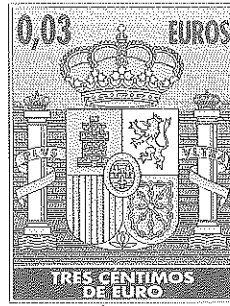
Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en el capítulo "Ajustes repercutidos en el balance de ingresos y gastos reconocidos" del pasivo del balance, se contabilizan, en su caso, también con contrapartida en dicho capítulo.

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 8.^a



OK5420693

TDA UNICAJA 1, 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.

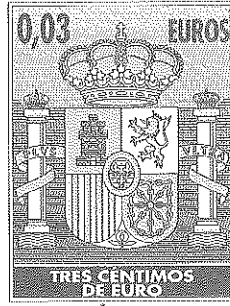
4. Gestión del riesgo de instrumentos financieros

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



OK5420694

TDA UNICAJA 1, 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.

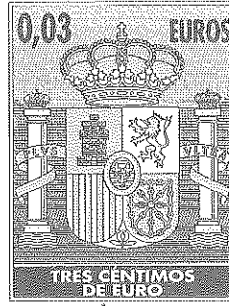
Bajo las permutas de tipo de interés, el Fondo se compromete con otras partes a intercambiar, con cierta periodicidad, generalmente trimestralmente, la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales notariales contratados.

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



OK5420695

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

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.

Al 24 de febrero de 2011, el Fondo no presenta saldos en balance por lo que no existe riesgo de crédito.

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.

Al 24 de febrero de 2011, el Fondo ha vendido la totalidad de los Activos y amortizado la totalidad de los Bonos (Nota 1), por lo que no existe riesgo de liquidez.

d) Riesgo de amortización anticipada

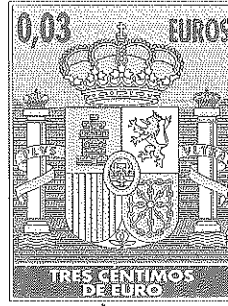
Al 24 de febrero de 2011 el Fondo había vendido la totalidad de los Activos (Nota 1), por lo que ya no existe riesgo de amortización anticipada.

5. Préstamos y partidas a cobrar

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, en virtud de la Escritura de Constitución de fecha 9 de mayo de 2008 adquirió Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca representados mediante títulos múltiples, por un importe igual a 400.000 miles de euros, refiriéndose cada Participación y cada Certificado a una participación del 100% sobre el Principal no vencido de cada uno de los préstamos hipotecarios y devengando un tipo de interés igual al tipo de interés nominal que devengue en cada momento el correspondiente préstamo hipotecario. Los préstamos hipotecarios están garantizados mediante viviendas.



CLASE 8.ª



OK5420696

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

Con fecha 25 de agosto de 2010 se produjo la venta a la Entidad Cedente de los Activos no Hipotecarios y de los Certificados de Transmisión Hipotecaria.

El movimiento del epígrafe de "Derechos de Crédito" durante el ejercicio 2010 se muestra a continuación:

	<u>2010</u> <u>Miles de Euros</u>
Saldo inicial	343 642
Reversión del interés de activos dudosos	(181)
Amortizaciones anticipadas y cobros del ejercicio 2010:	(343 461)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	-

Durante el ejercicio 2010 se devengaron intereses de Derechos de Crédito por importe de 5.836 miles de euros (Nota 7). Al 31 de diciembre de 2010 no existían intereses devengados y no vencidos.

A fecha de liquidación del Fondo, el tipo de interés medio de la cartera de Derechos de crédito ascendía al 3,12%, 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 6,99%.

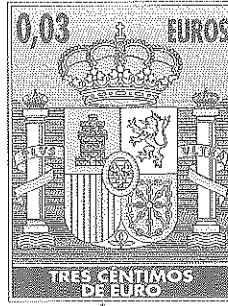
El movimiento durante el ejercicio 2010 de los saldos de Correcciones de valor por deterioro de activos de los epígrafes de Activos financieros fue el siguiente:

	<u>Miles de euros</u> <u>2010</u>
Saldo inicial	(3 085)
Dotaciones netas con cargo a resultados (Nota 10)	3 085
Saldo al 31 de diciembre de 2010	(3 085)

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



CLASE 8.ª



OK5420697

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

6. Débitos y partidas a pagar

La amortización anticipada, de acuerdo al supuesto sexto de amortización anticipada expuesto en la Nota 1.b, de la totalidad de los Bonos se realizó el 25 de agosto de 2010, mediante el pago a cada uno de los titulares de los Bonos del saldo de principal pendiente de pago a la fecha de amortización, más todos los intereses devengados y no pagados sobre tales Bonos hasta la fecha de amortización anticipada.

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 A	-	-	350 800	7,39
Bonos Serie B	-	-	31 200	13,16
Bonos Serie C	-	-	18 000	13,16
Bonos Serie D	-	-	19 600	14,21
			419 600	

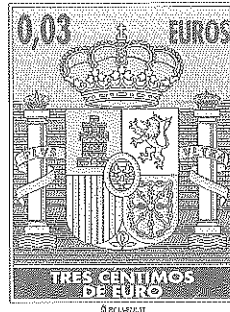
El movimiento de los Bonos durante el ejercicio 2010 fue el siguiente:

	Saldo al 31.12.2009	Amortizaciones	Saldo al 31.12.2010
Bonos Serie A	298 331	(298 331)	-
Bonos Serie B	31 200	(31 200)	-
Bonos Serie C	18 000	(18 000)	-
Bonos Serie D	19 600	(19 600)	-
	367 131	(367 131)	-

Los intereses devengados durante el ejercicio de 2010 ascendieron a un importe de 2.939 miles de euros (Nota 8), los cuales se encontraban registrados en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Intereses y cargas asimiladas".



CLASE 8.ª



OK5420698

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

7. Intereses y rendimientos asimilados

El desglose de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 24 de febrero de 2011 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Derechos de crédito (Nota 5)	-	5 836
Otros activos financieros	-	102
Intereses y rendimientos asimilados	-	5 938

8. Intereses y cargas asimiladas

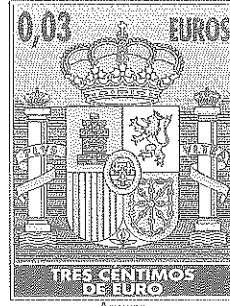
El desglose de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 24 de febrero de 2011 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Obligaciones y otros valores negociables (Nota 6)	-	(2 939)
Deudas con entidades de crédito	-	(22)
Otros pasivos financieros	-	(3 332)
Intereses y cargas asimiladas	-	(6 293)

Los intereses y cargas asimiladas de instrumentos financieros derivados corresponden a los intereses netos devengados a favor del Cedente en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 por el contrato de permuta financiera mantenido por el Fondo.



CLASE 8.^a



OK5420699

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

9. Otros gastos de explotación

El desglose de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 24 de febrero de 2011 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

	2010	2009
Servicios exteriores	-	(13)
Servicios de profesionales independientes	-	(13)
Otros gastos de gestión corriente	-	(237)
Comisión de la Sociedad Gestora	-	(31)
Comisión del Agente Financiero / pagos	-	(16)
Comisión variable - Resultados realizados	-	(171)
Otras gastos	-	(19)
	-	(250)

- Comisión de administración de la Sociedad Gestora

Se calcula aplicando a una cuarta parte del 0,014% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca anterior a la fecha de determinación, con un mínimo de 9 miles de euros por trimestre. La Comisión de administración de la Sociedad Gestora se devenga mensualmente y se paga en cada fecha de pago establecida.

Durante el ejercicio de 2010 se devengó por este concepto una comisión por importe de 31 miles de euros.

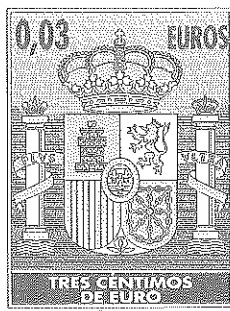
- Comisión de Servicios Financieros

En contraprestación a los servicios a realizar por el Agente de Pagos, el Fondo satisface al mismo en cada Fecha de Pago una comisión fija igual a 3 miles de euros trimestrales, más una comisión variable del 0,00380% (en base anual) sobre el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de los Certificados de Transmisión de Hipoteca agrupados en el Fondo en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.

Durante el ejercicio de 2010 se devengó por estos conceptos una comisión por importe de 16 miles de euros.



CLASE 8.^a



OK5420700

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

- 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 la diferencia entre los ingresos gastos devengados por el Fondo a fecha de liquidación fue positivo, generándose, por tanto, un margen de intermediación a favor del Cedente de 171 miles de euros.

10. Deterioro de activos financieros (neto)

El desglose de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 24 de febrero de 2011 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
(Dotaciones)/ Recuperaciones con cargo a resultados (Nota 5)	-	3 085
	<u>-</u>	<u>3 085</u>

11. Repercusión de pérdidas (ganancias)

Este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias recoge el importe a repercutir, positivo o negativo, según se trate de pérdidas o ganancias respectivamente, a los pasivos del Fondo, en orden inverso a la prelación de pagos establecida en el Folleto (Nota1):

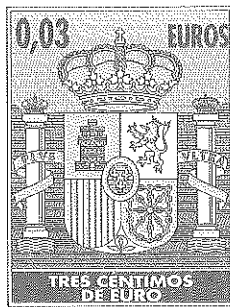
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Préstamo subordinado	-	2 312
Intereses préstamo subordinado	-	40
Bonos D	-	128
	<u>-</u>	<u>2 480</u>

12. 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.



CLASE 8.^a



OK5420701

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

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.

13. Otra información

Los honorarios facturados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de los estados financieros de liquidación del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 24 de febrero de 2011 asciende a 3 miles de euros. No se han prestado otros servicios, ni por parte de esta Firma ni por parte de Firmas asociadas adicionales, a los mencionados anteriormente.

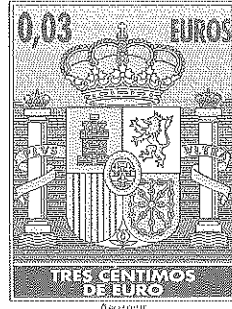
Por su parte, los honorarios facturados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 ascendieron a 7 miles de euros. No se han prestado otros servicios, ni por parte de esta Firma ni por parte 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 comprendido entre el 1 de enero y el 24 de febrero de 2011, el Fondo no tiene saldo pendiente de pago que acumule un aplazamiento superior al plazo establecido en su folleto.



CLASE 8.ª



OK5420702

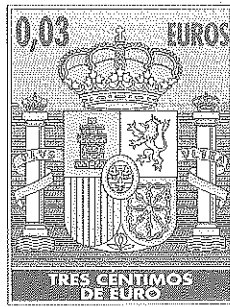
TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

14. Hechos posteriores

No existen acontecimientos significativos posteriores a la liquidación que pudieran afectar a los estados financieros de liquidación del Fondo.



CLASE 8.^a



OK5420703

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 24 DE FEBRERO DE 2010

TDA SA UNICAJA 1, Fondo de Titulización de Activos, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 9 de mayo de 2008, comenzando el devengo de los derechos de sus activos desde Fecha de Constitución, y obligaciones de sus pasivos en la Fecha de Desembolso (14 de mayo de 2008). Actúa como Agente Financiero del Fondo Unicaja (Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga, y Antequera), con funciones de depositaria de los activos del Fondo y Agente de Pagos de sus obligaciones.

El Fondo emitió 4.196 Bonos de Titulización Hipotecaria en cuatro series, una Serie de la Clase A, una Serie de la Clase B, una Serie de la Clase C, y una Serie de la Clase D.

- La Serie A, integrada por 3.508 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% .
- La Serie B, integrada por 312 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 0,70%.
- La Serie C, integrada por 180 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 1,50%.
- La Serie D, integrada por 196 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 3,50%.

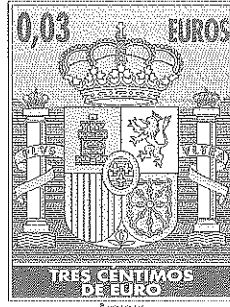
El activo del Fondo TDA UNICAJA 1 está integrado por Derechos de Crédito cedidos por Unicaja.

En la Fecha de Desembolso, el Fondo recibió una primera disposición del Préstamo Subordinado de la entidad emisora, por importe de 280.000,00 euros, destinado exclusivamente al pago de los Gastos Iniciales

Dos días hábiles antes de la primera fecha de pago, fue desembolsada la Segunda Disposición del Préstamo Subordinado, por importe de 2.054.342,32 euros.



CLASE 8.^a



OK5420704

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 24 DE FEBRERO DE 2010

El Fondo dispone de un Fondo de Reserva dotado con cargo a los bonos de la serie D. 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. El Nivel Requerido del Fondo de Reserva será la menor de las siguientes cantidades: (i) 19.600.000 Euros, y (ii) el 9,80% del saldo nominal pendiente de cobro de la emisión de las series A, B y C.

El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva no podrá ser inferior a 9.800.000 Euros.

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

El Fondo liquida con la Entidad Emisora de los Derechos de Crédito con carácter mensual el día 20 de cada mes y tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los días 25 de febrero, 25 de mayo, 25 de agosto y 25 de noviembre de cada año. La primera Fecha de Pago tuvo lugar el 25 de agosto de 2008.

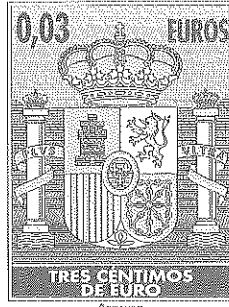
Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos. Durante el ejercicio el Fondo ha abonado los importes correspondientes en concepto de comisiones a terceros, descritos y fijados conforme a los Contratos y a la Escritura de Constitución que rigen el funcionamiento del Fondo.

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



OK5420705

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 24 DE FEBRERO DE 2010

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.

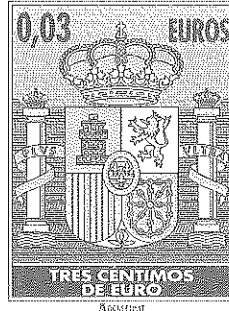
El Fondo analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica. Se realiza una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales, financiación alternativa y cobertura.

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.



CLASE 8.^a
INSTRUMENTOS FINANCIEROS



OK5420706

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 24 DE FEBRERO DE 2010

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.

Al 24 de febrero de 2011, el Fondo no presenta saldos en balance por lo que no existe riesgo de crédito.

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.

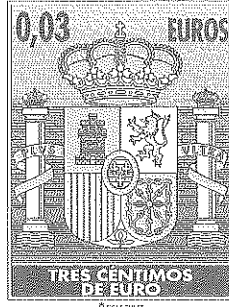
Al 24 de febrero de 2011, el Fondo ha vendido la totalidad de los Activos y amortizado la totalidad de los Bonos (Nota 1), por lo que no existe riesgo de liquidez.

d) Riesgo de amortización anticipada

Al 24 de febrero de 2011 el Fondo había vendido la totalidad de los Activos (Nota 1), por lo que ya no existe riesgo de amortización anticipada.



CLASE 8.ª



OK5420707

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 24 DE FEBRERO DE 2010

Se adjunta a este informe de gestión el cuadro de flujos de caja del Fondo correspondiente a los períodos de liquidación del ejercicio 2010.

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

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

No existen acontecimientos significativos posteriores a la liquidación que pudieran afectar a los estados financieros de liquidación del Fondo.

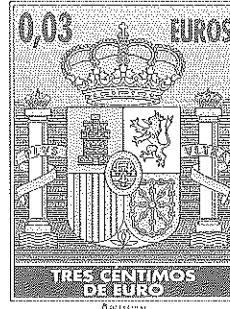
Puede obtenerse información más completa y actualizada sobre el Fondo en las páginas de Titulización de Activos SGFT en Internet: <http://www.tda-sgft.com>.

TDA UNICAJA 1 FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

INFORMACION SOBRE EL FONDO a 24 de febrero 2011

I. CARTERA DE PRÉSTAMOS TITULIZADOS

1. Saldo Nominal pendiente de Vencimiento:	0
2. Saldo Nominal pendiente de Cobro:	0
3. Amortizaciones acumulada desde origen del Fondo:	0
4. Vida residual (meses):	0
5. Tasa de amortización anticipada (Epígrafe final (3))	
6. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	0,00%
7. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses:	0,00%
8. Porcentaje de fallidos [1]:	0,00%
9. Saldo de fallidos (sin impagos, en euros)	0
10. Tipo medio cartera:	0,00%
11. Nivel de Impagado [2]:	0,00%



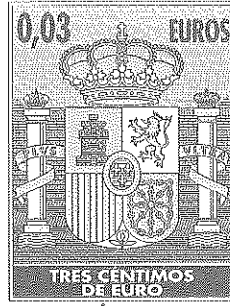
OK5420708

CLASE 8.^a**TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS****INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 24 DE FEBRERO DE 2010**

II. BONOS			
1. Saldo vivo de Bonos por Serie:	TOTAL		UNITARIO
a) SERIE A	0		0
b) SERIE B	0		0
c) SERIE C	0		0
d) SERIE D	0		0
2. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:			
a) SERIE A			0,00%
b) SERIE B			0,00%
c) SERIE C			0,00%
d) SERIE D			0,00%
3. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):			0,00
4. Intereses devengados no pagados:			0,00
5. Intereses impagados:			0,00
6. Tipo Bonos (a 24 de febrero de 2011):			
a) SERIE A			0,000%
b) SERIE B			0,000%
c) SERIE C			0,000%
d) SERIE D			0,000%
7. Pagos del periodo			
	<u>Amortización de principal</u>		<u>Intereses</u>
a) SERIE A	0		0
b) SERIE B	0		0
c) SERIE C	0		0
d) SERIE D	0		0
III. LIQUIDEZ			
1. Saldo de la cuenta de Tesorería:			0
2. Saldo de la cuenta de Reinversión:			0
IV. IMPORTE PENDIENTE DE REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS			
Importe pendiente de reembolso de préstamos:			
1. Préstamo subordinado:			0



CLASE 8.ª



OK5420709

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 24 DE FEBRERO DE 2010

V. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN

1. Gastos producidos 2010	0
2. Variación 2010	--

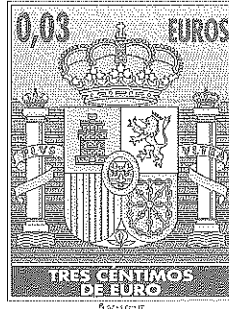
VI. VARIACIONES O ACCIONES REALIZADAS POR LAS AGENCIAS DE CALIFICACIÓN

1. BONOS:

Serie	Denominación	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación inicial
SERIE A	ES0338456009	FCH	AAA	AAA
SERIE B	ES0338456017	FCH	A	A
SERIE C	ES0338456025	FCH	BBB	BBB
SERIE D	ES0338456033	FCH	CC	CCC



CLASE 8.^a



OK5420710

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

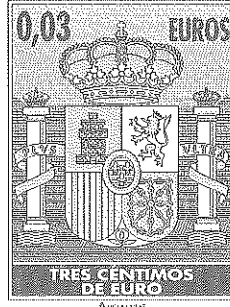
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 24 DE FEBRERO DE 2010

2. OTROS:

		Agencia de calificación crediticia	Situación actual (LP / CP)	Situación inicial (LP / CP)
CEDENTES / ADMINISTRADORES	Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera (UNICAJA)	FCH	A+/F1	A+ / F1
AGENTE DE PAGOS	Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera (UNICAJA)	FCH	A+/F1	A+ / F1
CUENTA DE TESORERÍA	---		Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera (UNICAJA)	Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera (UNICAJA)
		FCH	A+/F1	A+ / F1
CUENTA DE REINVERSIÓN	---		Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera (UNICAJA)	Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera (UNICAJA)
		FCH	A+/F1	A+ / F1
CONTRAPARTIDA PERMUTA FINANCIERA	---	---	Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera (UNICAJA)	Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera (UNICAJA)
OTROS	---	---	---	---



CLASE 8.ª



OK5420711

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 24 DE FEBRERO DE 2010

VII. FLUJOS FUTUROS

Para calcular los datos de los cuadros que figuran en el presente apartado, se han asumido las siguientes hipótesis sobre los factores reseñados:

1. Los Tipos de Interés Nominal anual aplicables a los Bonos de las Series A, B, C y D variables trimestralmente, mencionados en el apartado II.
2. Tipo de interés medio ponderado de una cartera de Participaciones y Certificados, extraída de la cartera auditada: 0%
3. Morosidad superior a noventa (90) días de la cartera de Participaciones y Certificados: 0,6% anual, con recuperación del 60% a los nueve meses;
4. Tasas de amortización anticipada: 4%, 8% y 12%.
5. Tasas de fallidos: 0,24%

[1] *Se considera Participación Hipotecaria Fallida aquella Participación cuyo préstamo tiene un retraso en el pago igual o superior a 12 meses, o que haya sido declarado fallido de acuerdo con el Administrador o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la definición de la Circular 4/2004 del Banco de España. El porcentaje está calculado sobre el saldo pendiente de vencimiento más el saldo impagado a 31 de diciembre.*

(2) *Importe de principal de las Participaciones Hipotecarias con morosidad superior a 90 días en la Fecha de Cobro, sobre el saldo vivo de las Participaciones Hipotecarias.*

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LIQUIDACIÓN E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 24 DE FEBRERO DE 2011

Reunidos los Administradores de Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., como sociedad gestora de TDA Unicaja 1, 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 los estados financieros de liquidación y el informe de gestión del ejercicio anual comprendido ente el 1 de enero de 2011 y el 24 de febrero de 2011 de dicho Fondo, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito:

- a) Balance de liquidación al 24 de febrero de 2011, y Cuenta de pérdidas y ganancias de liquidación, Estado de flujos de efectivo de liquidación y Estado de ingresos y gastos reconocidos de liquidación, correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 24 de febrero de 2011.
- b) Notas a los estados financieros de liquidación correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 24 de febrero de 2011.
- c) Informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 24 de febrero de 2011.

<u>Ejemplar</u>	<u>Documento</u>	<u>Número de folios en papel timbrado</u>
Primer ejemplar	Cuentas anuales Informe de Gestión	Del 0K5420667 al 0K5420702 Del 0K5420703 al 0K5420711

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