

**UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1,  
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

Informe de auditoría, Cuentas anuales e Informe de gestión  
correspondientes al 31 de diciembre de 2011



## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

Hemos auditado las cuentas anuales de Unicaja Andalucía FTVivienda TDA 1, Fondo de Titulización de Activos, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 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 anual terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo son responsables de la formulación de las cuentas anuales del Fondo, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Fondo (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2011 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Unicaja Andalucía FTVivienda TDA 1, Fondo de Titulización de Activos, al 31 de diciembre de 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.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2011 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 2011. 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.

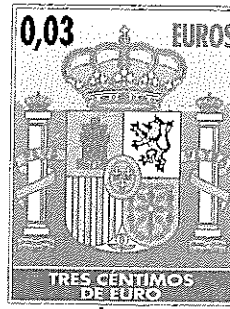
PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Julián González Gómez  
Socio – Auditor de Cuentas

20 de abril de 2012

---

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España  
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 913 083 566, [www.pwc.com/es](http://www.pwc.com/es)



OK8035416

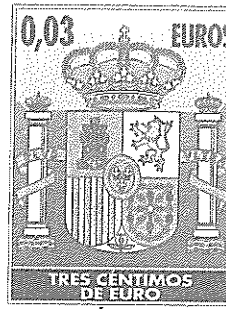
CLASE 8.<sup>a</sup>

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

## BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

(Expresados en miles de euros)

<u>ACTIVO</u>	<u>Nota</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>162 665</b>	<b>175 678</b>
Activos financieros a largo plazo	6	162 665	175 678
Derechos de crédito		154 787	170 399
Participaciones hipotecarias		51 699	52 510
Certificados de transmisión hipotecaria		47 604	49 509
Activos dudosos		55 561	68 397
Correcciones de valor por deterioro de activos		( 77)	( 17)
Derivados	9	7 878	5 279
Derivados de cobertura		7 878	5 279
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>33 320</b>	<b>33 741</b>
Activos financieros a corto plazo	6	12 709	12 674
Deudores y otras cuentas a cobrar		487	699
Derechos de crédito		11 961	11 939
Participaciones hipotecarias		2 953	2 659
Certificados de transmisión hipotecaria		3 463	3 225
Activos dudosos		4 929	5 409
Correcciones de valor por deterioro de activos		( 9)	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		159	646
Intereses vencidos e impagados		466	-
Derivados	9	207	-
Derivados de cobertura		207	-
Otros activos financieros		54	36
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	20 611	21 067
Tesorería		20 611	21 067
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>195 985</b>	<b>209 419</b>



OK8035417

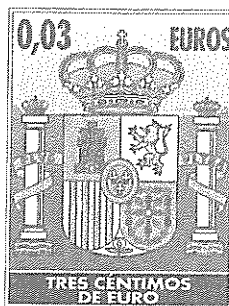
CLASE 8.<sup>a</sup>  
CÓDIGO 8035417

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

## BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

(Expresados en miles de euros)

<u>PASIVO</u>	<u>Nota</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>174 620</b>	<b>191 007</b>
Pasivos financieros a largo plazo	8	174 620	191 007
Obligaciones y otros valores negociables		158 737	175 044
Series no subordinadas		-	15 044
Series subordinadas		158 737	160 000
Deudas con entidades de crédito		15 883	15 963
Préstamo subordinado		283	363
Préstamo participativo	9	15 600	15 600
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>12 800</b>	<b>13 040</b>
Pasivos financieros a corto plazo	8	11 992	12 640
Obligaciones y otros valores negociables		11 918	11 738
Series no subordinadas		10 083	11 293
Series subordinadas		1 263	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		572	445
Deudas con entidades de crédito		74	59
Intereses y gastos devengados no vencidos		74	59
Derivados	9	-	843
Derivados de cobertura		-	843
Ajustes por periodificaciones		808	400
Comisiones	10	798	390
Comisión Sociedad Gestora		5	4
Comisión agente financiero/pagos		3	3
Comisión variable - Resultados realizados		790	383
Otros		10	10
<b>AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>8 565</b>	<b>5 372</b>
Coberturas de flujos de efectivo	9	8 565	5 372
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>195 985</b>	<b>209 419</b>

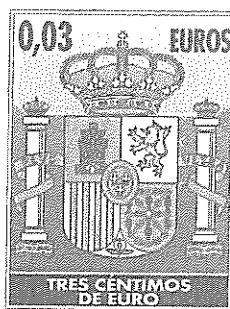


OK8035418

**CLASE 8.ª****UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS****CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010**

(Expresadas en miles de euros)

<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>Intereses y rendimientos asimilados</b>		<b>4 944</b>	<b>5 893</b>
Derechos de crédito	6.1	4 679	5 726
Otros activos financieros	7	265	167
<b>Intereses y cargas asimiladas</b>		<b>(3 361)</b>	<b>(2 545)</b>
Obligaciones y otros valores negociables	8.1	(2 980)	(2 248)
Deudas con entidades de crédito	8.2	( 381)	( 297)
Otros pasivos financieros	9	-	-
<b>Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)</b>	<b>9</b>	<b>( 913)</b>	<b>(2 171)</b>
<b>MARGEN DE INTERESES</b>		<b>670</b>	<b>1 177</b>
<b>Resultado de operaciones financieras (neto)</b>		<b>1</b>	<b>( 2)</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>( 706)</b>	<b>(1 158)</b>
Servicios exteriores		( 136)	( 4)
Servicios de profesionales independientes		( 136)	( 4)
Otros gastos de gestión corriente	10	( 570)	(1 154)
Comisión de Sociedad Gestora		( 53)	( 29)
Comisión del agente financiero/pagos		( 19)	( 19)
Comisión variable - Resultados realizados		( 487)	(1 052)
Otros gastos		( 11)	( 54)
<b>Deterioro de activos financieros (neto)</b>		<b>35</b>	<b>( 17)</b>
Deterioro neto de derechos de crédito	6.1	35	( 17)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b>-</b>	<b>-</b>



OK8035419

CLASE 8.<sup>a</sup>  
77-AL-10000

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS  
ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 y 2010  
(Expresados en miles de euros)

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>527</b>	<b>977</b>
Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	465	2 194
Intereses cobrados de los activos titulizados	4 804	5 382
Intereses pagados por valores de titulización	( 2 853)	( 1 898)
Intereses cobrados/pagados netos por operaciones de derivados	( 1 369)	( 1 174)
Intereses cobrados de inversiones financieras	248	136
Intereses pagados préstamos y créditos en entidades de crédito	( 365)	( 252)
Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo	( 150)	( 880)
Comisiones pagadas a la Sociedad Gestora	( 51)	( 28)
Comisiones pagadas al agente financiero	( 19)	( 17)
Comisiones variables pagadas	( 80)	( 835)
Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo	212	( 337)
Otros	212	( 337)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSIÓN/FINANCIACIÓN</b>	<b>( 983)</b>	<b>3 349</b>
Flujos de caja netos por amortizaciones	( 755)	3 466
Cobros por amortización de derechos de crédito	15 499	17 129
Pagos por amortización de valores de titulización	(16 254)	( 13 663)
Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	( 228)	( 117)
Cobros por concesiones de préstamos o disposiciones de crédito	-	933
Pagos por amortización de préstamos o crédito	( 80)	( 835)
Otros deudores y acreedores	( 148)	( 215)
<b>INCREMENTO / DISMINUCIÓN DE EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>( 456)</b>	<b>4 326</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	21 067	16 741
Efectivo o equivalentes al final del periodo	20 611	21 067



**CLASE 8.ª**  
TÍTULOS FINANCIEROS



OK8035420

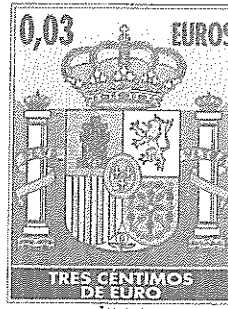
**UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

**ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 y 2010**  
(Expresados en miles de euros)

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta</b>	-	-
Ganancias / (pérdidas) por valoración	2 280	( 18 864)
Importe bruto de las ganancias / (pérdidas) por valoración	2 280	( 18 864)
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	913	2 171
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	(3 193)	16 693
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables</b>	-	-
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos / ganancias</b>	-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



**CLASE 8.ª**  
Ejercicio 2011



OK8035421

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

(Expresada en miles de euros)

#### 1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

##### a) Constitución y objeto social

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

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

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

##### b) Duración del fondo

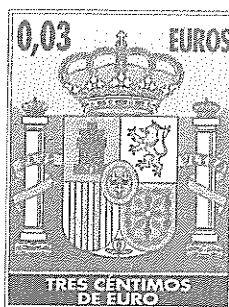
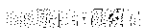
El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente los Derechos de Crédito que agrupen. Así mismo, de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución el Fondo, puede liquidarse anticipadamente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

En la Nota 8.1 se indica la duración estimada del fondo al 31 de diciembre de 2011 y en la fecha de constitución.





**CLASE 8.ª**



OK8035422

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### c) Recursos disponibles del Fondo

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

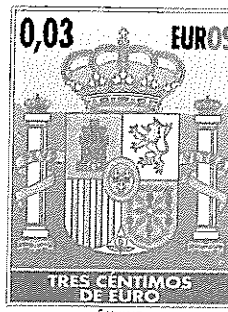
- i) cualquier cantidad que, en concepto de intereses ordinarios y de demora (incluyendo la eventual subsidiación de los intereses que les pudiera corresponder) y reembolso de principal (incluyendo la eventual subsidiación del principal que les pudiera corresponder), corresponda a los Préstamos Hipotecarios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

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

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



**CLASE 8.ª**



OK8035423

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

### d) Insolvencia del Fondo

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



**CLASE 8.ª**



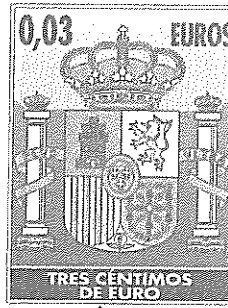
OK8035424

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

### Otras reglas:

- (i) En el supuesto de que los Recursos Disponibles no fueran suficientes para abonar alguno de los importes mencionados en los apartados anteriores, los Recursos Disponibles del Fondo se aplicarán a los distintos conceptos mencionados en el apartado anterior, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago.
- (ii) Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente Fecha de Pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto del que se trate.
- (iii) Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas Fechas de Pago no devengarán intereses de demora.
- La Sociedad Gestora procederá a la liquidación del Fondo en la Fecha de Pago en la que tuviera lugar, con arreglo a lo previsto a siguiente aplicación de los Recursos Disponibles:
  - (i) Gastos Ordinarios, Extraordinarios y de Liquidación, reserva de gastos de extinción del Fondo e impuestos que corresponda abonar por el mismo.
  - (ii) Pago, en su caso, de la Cantidad Neta a pagar por el Fondo en virtud del Contrato de Permuta de Intereses, y, solamente en el caso de resolución del citado contrato por incumplimiento del Fondo, abono de la cantidad a satisfacer por el Fondo que corresponda al pago liquidativo, si procede.
  - (iii) Pago de intereses de los Bonos de las Series A1 y A2(G) y reembolso a la Junta de Andalucía, en su caso, de los importes que hubiere satisfecho al Fondo por la disposición del Aval para el pago de intereses de los Bonos de la Serie A2(G).
  - (iv) Amortización de los Bonos de las Series A1 y A2(G).



OK8035425

**CLASE 8.ª**

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

### e) Fechas de Pago

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

### f) Fechas de Cobro

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

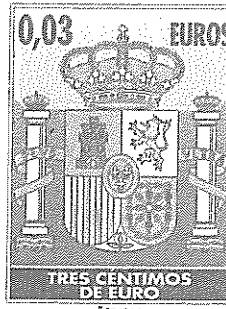
### g) Normativa legal

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, Fondo de Titulización de Activos, se constituye al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo. El Fondo está regulado conforme a:

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



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



OK8035426

## **UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

- (v) La Circular 2/2009 de 25 de marzo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización, modificada por la Circular 4/2010, de 14 de octubre .
- (vi) Demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.
- h) Régimen de tributación

El Fondo se encuentra sometido al tipo general del Impuesto sobre Sociedades. Se encuentra exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados.

### **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

- a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales comprenden el Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Flujos de Efectivo, el Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos y la Memoria, de la que forman parte los estados financieros públicos S.05.01, S.05.02, S.05.03, S.0504 y el apartado correspondiente a las notas explicativas del Estado S.06, adjuntos en el Anexo I.

Las cuentas anuales, la información pública periódica y los estados reservados de información estadística se han redactado con claridad, mostrando la imagen fiel de la situación financiera, flujos de efectivo y de los resultados del Fondo, de conformidad con los requisitos establecidos en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la C.N.M.V., sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización y las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Circular 4/2010, de 14 de octubre, de la Comisión Nacional de Mercado de Valores.

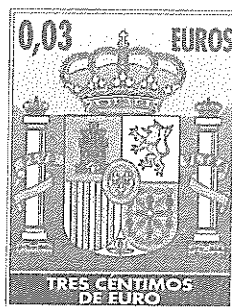
Las cifras incluidas en estas cuentas anuales están expresadas en miles de euros.

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

En la preparación de las cuentas anuales del Fondo, los Administradores han tenido que realizar juicios, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos existentes en la fecha de emisión de las presentes cuentas anuales.



CLASE 8.ª



OK8035427

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Las estimaciones y asunciones realizadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias y cuyos resultados constituyen la base para establecer los juicios sobre el valor contable de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y las asunciones son revisadas de forma continuada. Sin embargo, la incertidumbre inherente a las estimaciones y asunciones podría conducir a resultados que podrían requerir ajuste de valores de los activos y pasivos afectados. Si como consecuencia de estas revisiones o de hechos futuros se produjese un cambio en dichas estimaciones, su efecto se registraría en las cuentas anuales de ese período y de periodos sucesivos.

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

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

### c) Comparación de la información

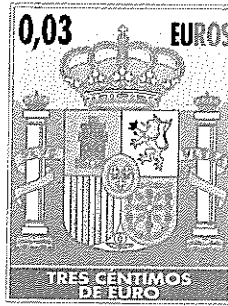
Como consecuencia de la entrada en vigor de la Circular 4/2010, de 14 de octubre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, C.N.M.V.), por la que se modifica la Circular 2/2009, de 25 marzo, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización. El resultado neto de los ingresos y gastos devengados por el contrato de permuta financiera de intereses, se incluye en el nuevo epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de “Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)”, procediendo a efectuar la reclasificación indicada a continuación, por importe de 2.171 miles de euros (Nota 9), en la cuenta de pérdidas y ganancias que se incluyó en las cuentas anuales del ejercicio 2010, correspondiendo dicho importe a la pérdida obtenida en el ejercicio 2010 por la citada operativa. Esta reclasificación no afecta al resultado del ejercicio 2010 reflejado en la cuenta de pérdidas y ganancias, así como tampoco afecta al epígrafe “Margen de interés” de dicha cuenta de pérdidas y ganancias, tal y como se muestra a continuación:

	Miles de euros		
	Cuentas anuales formuladas en 2010	Reclasificación	Saldo reclasificado
Intereses y rendimientos asimilados	5 893	-	5 893
Intereses y cargas asimiladas	(4 716)	2 171	(2 545)
Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)	-	(2 171)	(2 171)
<b>MARGEN DE INTERESES</b>	<b>1 177</b>	<b>-</b>	<b>1 177</b>

En consecuencia, los datos mostrados en estas cuentas anuales correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 difieren en dicho importe, de los mostrados en las cuentas anuales del ejercicio anterior.



**CLASE 8.ª**



OK8035428

## **UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

Los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en las presentes cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 2011, las correspondientes al ejercicio 2010, que fueron preparadas recogiendo los criterios de la Circular 2/2009 de C.N.M.V. , modificada por la Circular 4/2010 de C.N.M.V.

### **d) Agrupación de partidas**

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

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

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

### **f) Principios contables no obligatorios**

El Fondo no ha aplicado principios contables no obligatorios durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2011.

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

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

### **a) Empresa en funcionamiento**

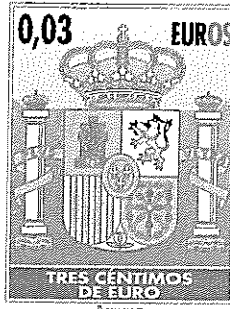
El Consejo de Administración de Titulización de Activos S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización ha considerado que la gestión del Fondo continuará en un futuro previsible, por lo que la aplicación de los principios y criterios contables no tiene como el propósito de determinar el valor del patrimonio neto a efectos de su transmisión global o parcial, ni el importe resultante en caso de su liquidación total.

### **b) Reconocimiento de ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se reconocen por el Fondo siguiendo el criterio del devengo, es decir, en función de la corriente real que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca el cobro o pago de los mismos, siempre que su cuantía pueda determinarse con fiabilidad.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK8035429

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### c) Corriente y no corriente

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

### d) Activos dudosos

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

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

### e) Activos financieros

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

#### • Préstamos y partidas a cobrar

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

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

#### Valoración inicial

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

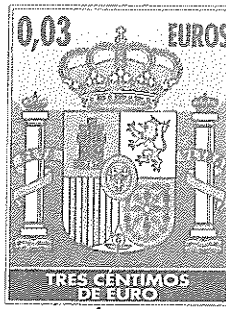
No obstante lo señalado en el párrafo anterior las cuentas a cobrar cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.





**CLASE 8.ª**

www.bolsa.es



OK8035430

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### Valoración posterior

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

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

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

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

#### g) Pasivos financieros

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

#### • Débitos y partidas a pagar

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

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

### Valoración inicial

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

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK8035431

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### Valoración posterior

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

### Repercusión de pérdidas a los pasivos financieros

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

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

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

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

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

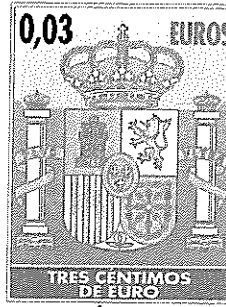
Dicha reversión se registra como un gasto en la partida “Repercusión de otras pérdidas (ganancias)” en la cuenta de pérdidas y ganancias, y tiene como límite el valor en libros de los pasivos financieros que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese realizado la repercusión de pérdidas.

### Cancelación

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



**CLASE 8.ª**  
ANEXO I C/CLASE 8.ª



OK8035432

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### h) Ajustes por periodificación

Corresponden, principalmente, a la periodificación realizada de las comisiones devengadas por terceros, registrándose por su valor real en función de cada uno de los contratos suscritos, todos ellos en relación con la administración financiera y operativa del Fondo.

### i) Impuesto sobre Sociedades

El gasto, en su caso, por el Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula sobre el resultado económico, corregido por las diferencias permanentes de acuerdo con los criterios fiscales, y consideradas las diferencias temporarias en caso de existencia.

### j) Coberturas contables

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

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

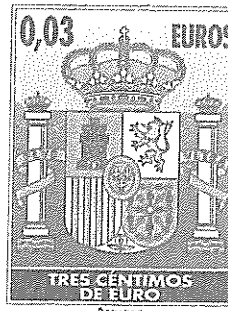
Todos los derivados financieros (incluso los contratados inicialmente con la intención de que sirvieran de cobertura) que no reúnen las condiciones que permiten considerarlos como de cobertura se trata a efectos contable como “derivados de negociación”.

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

- Cobertura del valor razonable: cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una parte concreta de los mismos, atribuible a un riesgo en particular que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
Código de Clasificación



OK8035433

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

- 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.

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

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

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

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

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

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



**CLASE 8.ª**



OK8035434

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

- **Derechos de crédito**

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

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

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

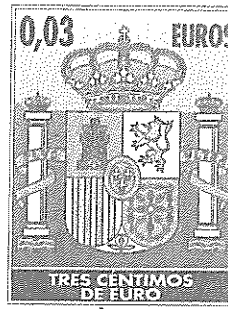
En el cálculo del valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados se utiliza como tipo de actualización el tipo de interés efectivo original del instrumento, si su tipo contractual es fijo, o el tipo de interés efectivo a la fecha que se refieran los estados financieros, determinado de acuerdo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

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

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

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

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:



OK8035435

**CLASE 8.ª**  
CLASE 8.ª**UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**• **Tratamiento general**

<u> criterio aplicado desde del 1 de julio de 2010</u>	<u> (%)</u>	
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

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

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

• **Operaciones con garantía inmobiliaria**

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

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



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
INMUEBLES



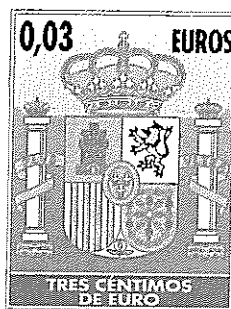
OK8035436

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

- (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



OK8035437

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN 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, estimada de acuerdo con la metodología de las letras anteriores, y sobre la base de la fecha más antigua que permanezca incumplida, los porcentajes señalados en el primer cuadro del apartado “Tratamiento general” de esta Nota. Con anterioridad al 1 de julio de 2010, se debían aplicar los siguientes criterios:

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

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

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

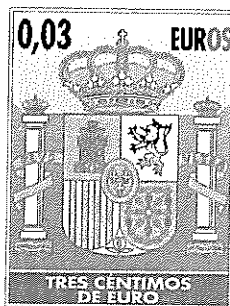
	Empresas y empresarios (%)	Resto de deudores (%)
Hasta 6 meses	4,5	3,8
Más de 6 meses, sin exceder de 12	23,6	23,3
Más de 12 meses, sin exceder de 18	55,3	47,2
Más de 18 meses, sin exceder de 24	81,4	79,3
Más de 24 meses	100,0	100,0





CLASE 8.ª

8.ª



OK8035438

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

La Sociedad Gestora ajusta, al alza o a la baja, el importe que resulte de aplicar lo previsto en los apartados anteriores cuando dispone de evidencias objetivas adicionales sobre el deterioro de valor de los activos. Las operaciones de importe significativo para el Fondo se analizan individualmente. No obstante, durante los ejercicios 2011 y 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.

La Entidad ha calculado el deterioro del ejercicio 2011 de los activos financieros del Fondo al cierre del ejercicio, habiendo aplicado los porcentajes de cobertura en vigor a dicha fecha.

### l) 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.

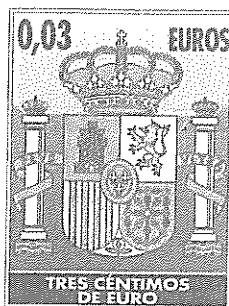
#### - Comisiones no financieras

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

ANEXO 1



OK8035439

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN 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.

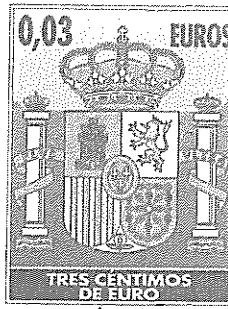
La diferencia entre los ingresos y los gastos devengados incluirá, entre otros, las pérdidas por deterioro y sus reversiones, las pérdidas o ganancias de la cartera de negociación y las diferencias que se originen en el proceso de conversión de las partidas monetarias en moneda extranjera a la moneda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



**CLASE 8.ª**



OK8035440

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

Durante el ejercicio 2011 y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales no se ha producido ningún error, ni cambio en estimaciones contables, que por su importancia relativa fuera necesario incluir en las cuentas anuales del Fondo formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora.

### 5. RIESGO ASOCIADO CON ACTIVOS FINANCIEROS

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

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

#### Riesgo de mercado

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

- Riesgo de tipo de interés

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

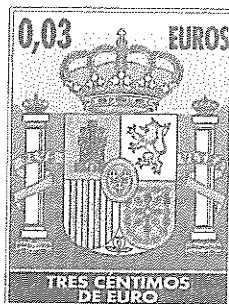
Desde la constitución la sociedad gestora, por cuenta del Fondo contrató una permuta financiera que intercambia los flujos de los préstamos por el de los bonos más un Spread, de forma que neutraliza el efecto que sobre los flujos futuros del Fondo tendría el hecho de tener distintos índices de referencia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

- Riesgo de tipo de cambio

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



**CLASE 8.ª**



OK8035441

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### Riesgo de liquidez

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

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

Asimismo, a fin de gestionar este riesgo desde la constitución pueden disponerse de mecanismos minimizadores del mismo, como líneas de liquidez, préstamos subordinados, etc., con objeto de atender la posible dificultad del Fondo de disponer los fondos líquidos como consecuencia del posible desfase entre los ingresos procedentes de los derechos de crédito titulizados y los importes a satisfacer por compromisos asumidos. En la Nota 7 y 8 se indica los mecanismos con los que el Fondo cuenta en este sentido.

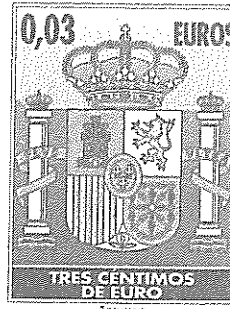
Adicionalmente, en las notas 6 y 8 se indica el desglose de los instrumentos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 2011 y 2010. Las fechas de vencimiento que se han considerado para la construcción de las tablas son las fechas de vencimiento o cancelación contractual. Los importes que se han considerado son los flujos contractuales sin descontar.

### Riesgo de crédito

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

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

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



OK8035442

**CLASE 8.ª****UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

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

El siguiente cuadro muestra la exposición total al riesgo de crédito al cierre de los ejercicios 2011 y 2010:

	Miles de euros	
	2011	2010
Derechos de crédito	166 748	182 338
Deudores y otras cuentas a cobrar	487	699
Derivados	8 085	5 279
Otros activos financieros	54	36
<b>Total Riesgo</b>	<b>175 374</b>	<b>188 352</b>

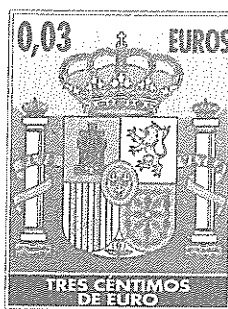
**6. ACTIVOS FINANCIEROS**

La composición de la cartera de Activos Financieros a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es la siguiente:

	Miles de euros		
	2011		Total
No corriente	Corriente		
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	487	487
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias	51 699	2 953	54 652
Certificados de transmisión hipotecaria	47 604	3 463	51 067
Activos dudosos	55 561	4 929	60 490
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	( 77)	( 9)	( 86)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	159	159
Intereses vencidos y pagados	-	466	466
Derivados			
Derivados de cobertura	7 878	207	8 085
Otros activos financieros	-	54	54
	<b>162 665</b>	<b>12 709</b>	<b>175 374</b>



CLASE 8.ª



OK8035443

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

	Miles de euros		
	2010		
	No corriente	Corriente	Total
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	699	699
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias	52 510	2 659	55 169
Certificados de transmisión hipotecaria	49 509	3 225	52 734
Activos dudosos	68 397	5 409	73 806
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	( 17)	-	( 17)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	646	646
Derivados			
Derivados de cobertura	5 279	-	5 279
Otros activos financieros	-	36	36
	<u>175 678</u>	<u>12 674</u>	<u>188 352</u>

### 6.1 Derechos de crédito

La clasificación de los saldos anteriores entre el corriente y no corriente ha sido realizada en función de los flujos contractuales relativos a cada uno de los instrumentos.

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

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

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK8035444

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

El movimiento de los derechos de crédito durante los ejercicios 2011 y 2010 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	2011			
	Saldo inicial	Adiciones	Amortizaciones/ Diminuciones	Saldo final
Derechos de crédito				
Participaciones hipotecarias	55 169	-	( 517)	54 652
Certificados de transmisión hipotecaria	52 734	-	( 1 667)	51 067
Activos dudosos	73 806	-	(13 316)	60 490
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	( 17)	(69)	-	( 86)
Intereses y gastos devengados no vencidos	646	4 317	( 4 804)	159
Intereses vencidos e impagados	-	466	-	466
	<u>182 338</u>	<u>4 714</u>	<u>(20 304)</u>	<u>166 748</u>
	Miles de euros			
	2010			
	Saldo inicial	Adiciones	Amortizaciones/ Diminuciones	Saldo final
Derechos de crédito				
Participaciones hipotecarias	107 598	-	(52 429)	55 169
Certificados de transmisión hipotecaria	91 240	-	(38 506)	52 734
Activos dudosos	-	73 806	-	73 806
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	-	(17)	-	( 17)
Intereses y gastos devengados no vencidos	289	5 739	( 5 382)	646
	<u>199 127</u>	<u>79 528</u>	<u>(96 317)</u>	<u>182 338</u>

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

Al 31 de diciembre de 2011 la tasa de amortización anticipada del conjunto de activos financieros fue del 2,96% (2010: 3,73%).

Durante el ejercicio 2011 se han devengado intereses de Derechos de Crédito por importe de 4.679 miles de euros, de los que 159 miles de euros se encuentran pendientes de vencimiento y 466 miles de euros se encuentran vencidos e impagados, estando registrados en el epígrafe “Derechos de crédito” del activo del balance de situación a 31 de diciembre de 2011.

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



CLASE 8.ª



OK8035445

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2011, el tipo de interés medio de la cartera de Derechos de crédito ascendía al 2,76%, encontrándose el interés nominal de cada uno de los préstamos entre un tipo de interés mínimo de 1,5% y un tipo de interés máximo del 6,49%.

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

Al 31 de diciembre de 2011 el importe imputado en la cuenta de pérdidas y ganancias (dotación) relacionado con los derechos de crédito deteriorados es de 69 miles de euros, registrado en el epígrafe "Deterioro neto de derechos de crédito". Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2011 se recogen en este epígrafe de "Deterioro neto de derechos de crédito" ingresos por importe de 104 miles de euros procedente de la recuperación de intereses de derechos de crédito no reconocidos.

Al 31 de diciembre de 2010 el importe imputado en la cuenta de pérdidas y ganancias (dotación) relacionado con los derechos de crédito deteriorados es de 17 miles de euros, registrado en el epígrafe "Deterioro neto de derechos de crédito".

En el Estado S.05.1 (Cuadro E), incluido como Anexo en las presentes Cuentas Anuales se muestra la vida residual de los activos cedidos al Fondo distinguiendo entre los importes que vencen en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio, entre el sexto y el décimo año y el resto de años hasta su vencimiento.

### 6.2. Deudores y otras cuentas a cobrar

Este apartado recoge, fundamentalmente, importes vencidos de los derechos de crédito pendientes de cobro. Por otra parte, la variación producida en los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010 en el epígrafe "Deudores y otras cuentas a cobrar" se ha incluido dentro del Estado de Flujos de Efectivo en el epígrafe "Otros flujos de caja provenientes de operaciones por el Fondo-Otros".

## 7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES.

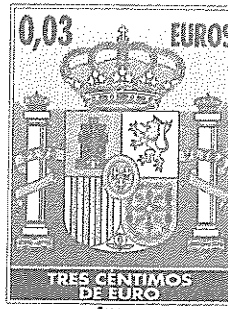
El desglose del epígrafe de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cuentas bancarias		
Cuenta de tesorería	-	-
Cuenta de reinversión	20 611	21 067
	<u>20 611</u>	<u>21 067</u>





**CLASE 8.ª**



OK8035446

## **UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

- **Cuenta de tesorería**

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Cuenta de reversión**

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

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



**CLASE 8.ª**

ESTADO



OK8035447

## **UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

Los saldos positivos que resulten, en cada momento, en la Cuenta de Reinversión a favor del Fondo, devengarán un interés anual variable trimestralmente a favor de éste, que será igual al Tipo de Referencia de los Bonos. Los intereses devengados por esta cuenta de Reinversión durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010 han ascendido a un importe de 265 miles de euros y 167 miles de euros, registrados en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de “Intereses y rendimientos asimilados”, de los que un importe de 54 miles de euros será cobrado en la siguiente fecha de cobro (36 miles de euros en 2010).

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

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

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

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

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



**CLASE 8.ª**  
ESTADO



OK8035448

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

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

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

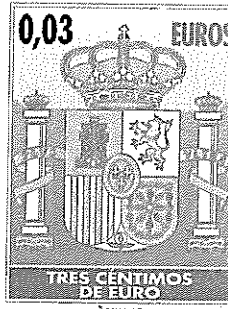
El Fondo únicamente podrá disponer de dicho depósito, línea de crédito, o aval en el importe de las cantidades que dejase de percibir, en su caso, que correspondan al Fondo y que el Cedente reciba derivadas de los Préstamos Hipotecarios.

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

A 31 de diciembre de 2011 y 2010, el Fondo de reserva asciende a 15.600 miles de euros en ambos ejercicios.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
TITULIZACIÓN



OK8035449

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

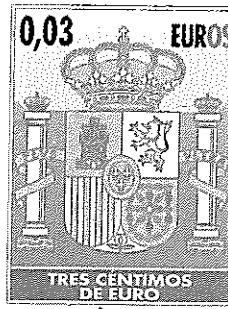
### 8. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de Pasivos Financieros a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es la siguiente:

	Miles de euros		
	2011		
	No corriente	Corriente	Total
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas	-	10 083	10 083
Series subordinadas	158 737	1 263	160 000
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	572	572
	<u>158 737</u>	<u>11 918</u>	<u>170 655</u>
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado	283	-	283
Crédito línea de liquidez	15 600	-	15 600
Otras deudas con entidades de crédito	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	74	74
	<u>15 883</u>	<u>74</u>	<u>15 957</u>
	Miles de euros		
	2010		
	No corriente	Corriente	Total
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas	15 044	11 293	26 337
Series subordinadas	160 000	-	160 000
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	445	445
	<u>175 044</u>	<u>11 738</u>	<u>186 782</u>
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado	363	-	363
Préstamo participativo	15 600	-	15 600
Otras deudas con entidades de crédito	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	59	59
	<u>15 963</u>	<u>59</u>	<u>16 022</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	-	843	843
	<u>-</u>	<u>843</u>	<u>843</u>



CLASE 8.<sup>a</sup>  
77.000.000



OK8035450

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### 8.1 Obligaciones y otros valores negociables

Detallamos a continuación el valor nominal de las obligaciones emitidas así como el plazo de vencimiento desde su emisión:

	31.12.2011		Fecha Constitución	
	Valor nominal	Vencimiento en años	Valor nominal	Vencimiento en años
Bonos Serie A1	10 083	0,29	40 000	1,25
Bonos Serie A2(G)	160 000	6,91	160 000	7,71
	<b>170 083</b>		<b>200 000</b>	

	31.12.2010		Fecha Constitución	
	Valor nominal	Vencimiento en años	Valor nominal	Vencimiento en años
Bonos Serie A1	26 337	0,7	40 000	1,25
Bonos Serie A2(G)	160 000	7,36	160 000	7,71
	<b>186 337</b>		<b>200 000</b>	

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

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

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

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



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



OK8035451

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

- Serie subordinada:

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

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

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

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

La cantidad devengada para la amortización de los Bonos de la Serie A2(G) que no pueda ser atendida conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación (Nota 1), será cubierta con cargo al Aval de la Junta de Andalucía.

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

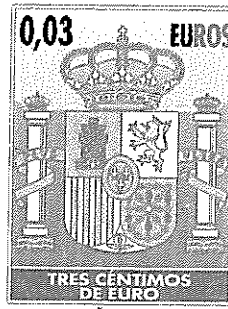
En cada Fecha de Pago (Nota 1), la cantidad que se destinará a la amortización de Bonos, será un importe igual a la menor de las siguientes cantidades:

- (i) La diferencia positiva en esa Fecha de Pago entre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos de las Series A1 y A2(G) (previo a la amortización que se realice en esa Fecha de Pago) y el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados Dudosas con antigüedad de impago inferior a 12 meses, correspondiente al último día del mes anterior al de la Fecha de Pago; y
- (ii) Los Recursos Disponibles en esa Fecha de Pago, deducidos los importes correspondientes a los conceptos indicados en los apartados (i) a (iii) del Orden de Prelación de Pagos (Nota 1).



CLASE 8.ª

RENTAS DEL ESTADO



OK8035452

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

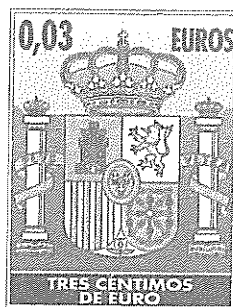
Se considera la fecha de amortización definitiva de los Bonos el 25 de enero de 2052. No obstante la Sociedad Gestora procederá a la liquidación anticipada del Fondo y, con ello, la amortización de Bonos en los siguientes supuestos:

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



CLASE 8.<sup>a</sup>

CONTRATO DE PRÉSTAMO



OK8035453

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

El movimiento de los Bonos durante los ejercicios 2011 y 2010, ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2011	
	Serie no Subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial	26 337	160 000
Amortización	(16 254)	-
Saldo final	<u>10 083</u>	<u>160 000</u>

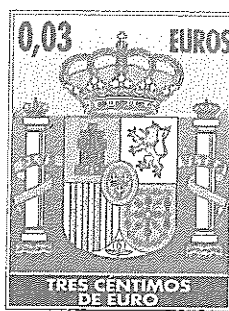
	Miles de euros	
	2010	
	Serie no Subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial	40 000	160 000
Amortización	(13 663)	-
Saldo final	<u>26 337</u>	<u>160 000</u>

El cálculo de la vida media y de la duración de los Bonos está significativamente ligado a la vida de los activos cedidos, la cual está influenciada por las hipótesis de tasas de amortización anticipada y morosidad. Dichas tasas de amortización se formarán a partir de una variedad de factores (geográficos, estacionalidad, tipos de interés, etc.) que impiden su previsibilidad. No obstante, la Sociedad Gestora, ha realizado una estimación sobre la vida residual de los activos emitidos por el Fondo (y consecuentemente del vencimiento de los Bonos) en el Estado S.05.1 (Cuadro E), incluido como Anexo I dentro de las presentes Cuentas Anuales.

Por otra parte, durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010, se han devengado intereses por un importe de 2.980 miles de euros y de 2.248 miles de euros, respectivamente, los cuales se encuentran registrados en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Intereses y cargas asimiladas".

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el importe de los intereses que se encuentran pendiente de pago, contabilizados en el epígrafe del balance de situación de "Intereses y gastos devengados no vencidos", asciende a 572 miles de euros y 445 miles de euros respectivamente.





OK8035454

**CLASE 8.ª**

UNICAJA

**UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

En el siguiente cuadro se muestran los tipos de interés medios anuales aplicados durante los ejercicios 2011 y 2010 de cada uno de los tipos de bonos emitidos y vivos durante dichos ejercicios:

	Tipos medios aplicados	
	2011	2010
Serie A1	1,938%	1,387%
Clase A2(G)	1,888%	1,337%

La calificación crediticia (rating) de los Bonos al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es la siguiente:

	Moody's Investors Service España, S.A.	
	2011	2010
Bonos Serie A1	Aaa	Aaa
Bonos Serie A2(G)	Aaa	Aaa

La calificación crediticia (rating) de los Bonos en la fecha de formulación es la siguiente:

	Moody's Investors Service España, S.A.
Bonos Serie A1	Aa2
Bonos Serie A2(G)	Aa2

**8.2 Deudas con entidades de crédito**

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

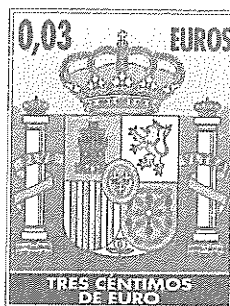
**i) Préstamo Subordinado**

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

- La primera disposición, por un importe 265 miles de euros, estaba destinada al pago de los gastos iniciales del Fondo correspondientes a la Constitución del Fondo y a la emisión de los Bonos. La entrega del importe de la primera disposición se realizó el 16 de diciembre de 2009.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK8035455

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

- La segunda disposición, por un importe máximo de 1.200 miles euros, está destinada exclusivamente a cubrir el desfase correspondiente existente en la primera Fecha de Pago del Fondo, entre el devengo de intereses hasta dicha Fecha de Pago y el cobro de los intereses de los Préstamos Hipotecarios anteriores a la primera Fecha de Pago. El importe definitivo y entrega de la segunda disposición lo determinará la Sociedad Gestora antes del segundo Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago, 26 de abril de 2010.

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

Durante el ejercicio 2011, y de acuerdo a las "Fechas de Pago" (Nota 1), se ha amortizado el préstamo subordinado en un importe de 80 miles de euros.

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

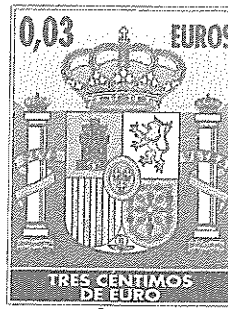
	<u>Miles de euros</u>
Saldo inicial	<u>265</u>
Segunda disposición	933
Amortización del ejercicio	<u>(835)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2010	<u>363</u>

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

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 los intereses devengados por este concepto han ascendido a 6 miles de euros. El importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 2011 ha ascendido a 1 miles de euros, recogido en el epígrafe de balance Deudas con entidades de crédito a corto plazo.



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



OK8035456

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el importe de préstamo subordinado asciende a 283 y 363 miles de euros, respectivamente.

### ii) Préstamo Participativo

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

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

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

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

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



CLASE 8.ª



OK8035457

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010, y de acuerdo a las “Fechas de Pago” (Nota 1), no se ha producido amortización del préstamo participativo. No obstante, durante ambos periodos se han devengado intereses por un importe de 375 miles de euros y 291 miles de euros, respectivamente, los cuales se encuentran registrados en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de “Intereses y cargas asimiladas”.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el importe de los intereses pendientes de pago asciende a 73 miles de euros y 58 miles de euros, respectivamente.

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el importe de préstamo participativo asciende a 15.600 miles de euros.

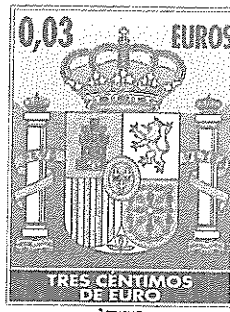
### 9. CONTRATO DE PERMUTA FINANCIERA

Los instrumentos financieros derivados que tiene contratado el Fondo al 31 de diciembre de 2011 y 2010 se consideran operaciones de cobertura de flujos de efectivo.

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



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CORREOS Y TELÉGRAFOS



OK8035458

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

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

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

El importe de los intereses devengados en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 por las permutas de tipo de interés ha ascendido a un importe de 913 miles de euros a favor del Cedente, registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el epígrafe de "Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)".

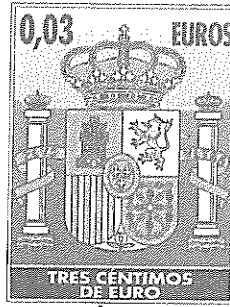
El importe de los intereses devengados en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 por las permutas de tipo de interés ha ascendido a un importe de 2.171 miles de euros a favor del Cedente, registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el epígrafe de "Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)" (Nota 2.c).

El importe de los intereses devengados al 31 de diciembre de 2011 pendientes de pago, ascienden a 480 miles de euros, los cuales han sido registrados en el epígrafe correspondiente de la cuenta de pérdidas y ganancias con contrapartida en el epígrafe de balance de "Ajustes repercutidos en balance de ingresos y gastos reconocidos".

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



CLASE 8.ª



OK8035459

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

La distribución del saldo de los derivados de cobertura contratados por el Fondo para cubrir el riesgo de tipo de interés al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Activo / (Pasivo) por derivados de cobertura a largo plazo	7 878	5 279
Activo / (Pasivo) por derivados de cobertura a corto plazo	<u>207</u>	<u>(843)</u>
	<u>8 085</u>	<u>4 436</u>

### 10. OTROS GASTOS DE GESTIÓN CORRIENTE

Este epígrafe recoge las comisiones a pagar a las distintas entidades y agentes participantes en el mismo. Las comisiones establecidas son las siguientes:

- Comisión de administración de la Sociedad Gestora

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

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010, se ha devengado por este concepto una comisión por importe 53 miles de euros y 29 miles de euros, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el importe pendiente de pago por este concepto asciende a 5 miles de euros y 4 miles de euros, registrado en el epígrafe del balance de situación de "Ajustes por periodificaciones de pasivo".

- Comisión de Servicios Financieros

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

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010, se ha devengado por estos conceptos una comisión por importe de 19 miles de euros y de 19 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el importe pendiente de pago por este concepto asciende a 3 miles de euros y 3 miles de euros, registrado en el epígrafe del balance de situación de "Ajustes por periodificaciones de pasivo".



CLASE 8.<sup>a</sup>  
ACTIVO FINANCIERO



OK8035460

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN 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 2011 y 2010 la diferencia entre los ingresos gastos devengados por el Fondo ha sido positivo, generándose, por tanto, un margen de intermediación a favor del Cedente de 487 miles de euros y 1.052 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el importe pendiente de pago por este concepto asciende a un importe de 790 miles de euros y 383 miles de euros respectivamente.

### 11. LIQUIDACIONES INTERMEDIAS

#### 11.1 Liquidaciones de Cobro y pagos.

El detalle de las liquidaciones de cobros y pagos habidas a lo largo del ejercicio 2011 se presenta a continuación:

<i>Liquidación de cobros y pagos del periodo</i>	Ejercicio 2011
	Real
<u>Derechos de crédito clasificados en el Activo</u>	
Cobros por amortizaciones ordinarias	8 842
Cobros por amortizaciones anticipadas	5 384
Cobros por intereses ordinarios	3 424
Cobros por intereses previamente impagados	1 344
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	1 272
Otros cobros en especie	-
Otros cobros en efectivo	-



OK8035461

CLASE 8.ª

**UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**Series emitidas clasificadas en el Pasivo

Pagos por amortización ordinaria (serie A1)	16 254
Pagos por amortización ordinaria (serie A2 G)	-
Pagos por intereses ordinarios (serie A1)	311
Pagos por intereses ordinarios (serie A2 G)	2 542
Pagos por amortizaciones anticipadas (serie A1)	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (serie A2 G)	-
Pagos por amortización previamente impagada (serie A1)	-
Pagos por amortización previamente impagada (serie A2 G)	-
Pagos por intereses previamente impagados (serie A1)	-
Pagos por intereses previamente impagados (serie A2 G)	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	80
Pagos por intereses de préstamos subordinados	365
Otros pagos del período	-

## 11.2. Tasas e hipótesis de los activos y pasivos

Atendiendo a la impracticabilidad de la elaboración de la información real acumulada y la información contractual, entendida esta última, como los cobros y pagos que estaban previstos para el período (o acumulados hasta la fecha) en el folleto o escritura de constitución, la mencionada información ha sido sustituida con una comparativa entre las tasas e hipótesis de los activos y pasivos en el momento inicial y los actuales, presentada a continuación:

	Hipótesis momento inicial	Momento actual
Tipo de interés medio de la cartera	4,17%	2,76%
Tasa de amortización anticipada	5%	2,96%
Tasa de fallidos	1,15%	0%
Tasa de recuperación de fallidos	60%	0%
Tasa de morosidad (PH's/CTH's)	2,87%	39,81/32,28%
Loan to value medio	59,24%	53,97%
Fecha de liquidación anticipada del fondo	28/04/2023	Mayo 2028

Como consecuencia de ser este el primer ejercicio en el que hay que suministrar la información incluida en esta nota, dada la dificultad en su obtención y atendiendo al principio de importancia relativa no se presenta información comparativa del ejercicio 2010.

Ni al 31 de diciembre de 2011 ni 2010 el Fondo presentaba impagados en ninguna de las diferentes series de Bonos en circulación.

Ni al 31 de diciembre de 2011 ni 2010 el Fondo ha dispuesto de mejoras crediticias para hacer frente al pago de las series.





OK8035462

**CLASE 8.<sup>a</sup>****UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

Durante los ejercicios 2011 y 2010 el Fondo ha abonado al cedente en concepto de remuneración variable del préstamo participativo, 80 miles de euros y 835 miles de euros, respectivamente, siendo abonados estos importes en las siguientes liquidaciones conforme al folleto:

Fecha de liquidación	2011	Fecha de liquidación	2010
28/01/2011	21		
28/04/2011	47	28/04/2010	657
28/07/2011	0	28/07/2010	81
28/10/2011	12	28/10/2010	97

**12. SITUACION FISCAL**

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

De acuerdo con la normativa vigente, no existe obligación de practicar retención sobre las rentas obtenidas por los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades procedentes de activos financieros, siempre que cumplan los requisitos siguientes:

1. Que estén representados mediante anotaciones en cuenta.
2. Que se negocien en un mercado secundario oficial de valores español.

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

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

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



**CLASE 8.ª**  
ESTADO



OK8035463

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### 13. OTRA INFORMACIÓN

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.

Los honorarios facturados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de las cuentas anuales de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010 ascienden a 7 miles de euros en ambos ejercicios. No se han prestado otros servicios, ni por parte de esta Firma ni por parte de Firmas asociadas a la firma mencionada anteriormente en el ejercicio 2011 y 2010.

Los instrumentos financieros han sido valorados a 31 de diciembre de 2011 y 2010, en base a los criterios recogidos en la nota 3 de estas cuentas anuales, los cuales no difieren de forma significativa del valor razonable de dichos instrumentos.

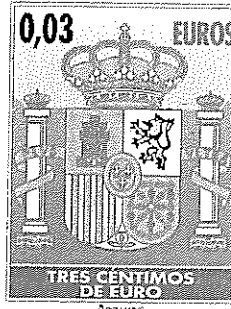
Respecto al aplazamiento de pago a proveedores en operaciones comerciales, al cierre del ejercicio 2011, el Fondo no tiene saldo pendiente de pago que acumule un aplazamiento superior al plazo establecido en su folleto.

### 14. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

En el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se ha producido ningún acontecimiento significativo a mencionar, adicionalmente a lo indicado en la Nota 8.a en relación a la variación en la calificación crediticia de los Bonos de la serie A1 y A2.



CLASE 8.ª



OK8035464

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

S.06.1	
Denominación del Fondo:	UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FTA
Denominación del Compartimento:	0
Denominación de la Gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulación, S.A.
Estados agregados:	
Periodo:	31/12/2011

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

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

CUADRO A

Tipología de activos titulizados	Situación Actual		31/12/2011		Situación cierre anual anterior		31/12/2010		Situación Inicial		11/12/2009	
	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)
Participaciones Hipotecarias	0001	2.073	0030	90.765.000	0030	97.966.000	0030	83.742.000	0120	2.168	0150	108.288.000
Certificados de Transmisión de Hipotecaria	0002	1.563	0031	75.414.000	0061	0061	0061	0061	0121	1.661	0151	91.742.000
Préstamos Hipotecarios	0003		0032		0062	0092	0092		0122		0152	
Cédulas Hipotecarias	0004		0033		0063	0093	0093		0123		0153	
Préstamos a Particulares	0005		0034		0064	0094	0094		0124		0154	
Préstamos a PYMES	0006		0035		0065	0095	0095		0125		0155	
Préstamos a Empresas	0007		0036		0066	0096	0096		0126		0156	
Préstamos Corporativos	0008		0037		0067	0097	0097		0127		0157	
Cédulas Territoriales	0009		0038		0068	0098	0098		0128		0158	
Bonos de Tesorería	0010		0039		0069	0099	0099		0129		0159	
Deuda Subordinada	0011		0040		0070	0100	0100		0130		0160	
Cédulas AA:PP	0012		0041		0071	0101	0101		0131		0161	
Préstamos al Consumo	0013		0042		0072	0102	0102		0132		0162	
Préstamos Automoción	0014		0043		0073	0103	0103		0133		0163	
Arrendamiento Financiero	0015		0044		0074	0104	0104		0134		0164	
Cuentas a Cobrar	0016		0045		0075	0105	0105		0135		0165	
Derechos de Crédito Futuro	0017		0046		0076	0106	0106		0136		0166	
Bonos de Titulación	0018		0047		0077	0107	0107		0137		0167	
Otros	0019		0048		0078	0108	0108		0138		0168	
Otros	0020		0049		0079	0109	0109		0139		0169	
<b>Total</b>	<b>0021</b>	<b>3.656</b>	<b>0050</b>	<b>166.209.000</b>	<b>0090</b>	<b>3.752</b>	<b>0110</b>	<b>181.706.000</b>	<b>0140</b>	<b>3.818</b>	<b>0170</b>	<b>200.000.000</b>

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

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

S.05.1
Denominación del Fondo: UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FTA
Denominación del Compartimento: 0
Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:
Periodo: 31/12/2011

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

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

CUADRO B

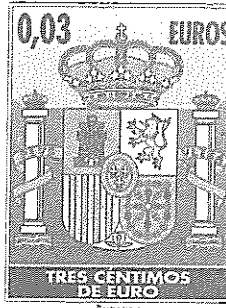
Movimiento de la cartera de activos titulizados / Tasa de amortización anticipada	Situación actual 01/07/2011 - 31/12/2011	Situación cierre anual anterior 01/01/2010 - 31/12/2010
Importe de Principal. Falido desde el cierre anual anterior	0196 0	0208 0
Derechos de crédito dados de baja por dación/ adjudicación de bienes desde el cierre anual anterior	0197 0	0207 0
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	0200 -10.145.000	0210 -9.722.000
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	0201 -5.384.000	0211 -7.407.000
Total importe amortizado acumulado, incluyendo adjudicaciones y otros pagos en especie, desde el origen del Fondo	0202 -33.790.000	0212 -48.291.000
Importe pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo (1)	0203 0	0213 0
Principal pendiente cierre del periodo (2)	0204 166.210.000	0214 181.709.000
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo (%)	0205 2,96	0215 3,73

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

(2) Importe del principal pendiente de reembolso de la totalidad de los activos (Incluidas las nuevas incorporaciones del periodo) e fecha del Informe.



CLASE 8.ª



OK8035465

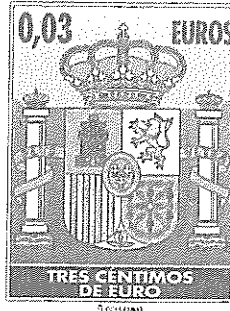
# UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TUTILIZACION DE ACTIVOS

## ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK8035466

Denominación del Fondo:		UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FTA
Denominación del Contratamiento:		0
Denominación de la Gestión:		Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:		31/12/2011
Período:		

Total Impagados (1)	Nº de activos	Importe Impagado			Principial pendiente no vencido	Deuda Total
		Principial	Intereses ordinarios	Total		
Hasta 1 mes	165	58.000	23.000	81.000	11.430.000	11.512.000
De 1 a 3 meses	71	75.000	49.000	124.000	7.369.000	7.493.000
De 3 a 6 meses	29	8.000	12.000	20.000	1.285.000	1.305.000
De 6 a 9 meses	1.837	99.000	474.000	573.000	56.851.000	57.424.000
De 9 a 12 meses	3	32.000	24.000	56.000	1.118.000	1.172.000
Más de 12 meses a 2 años	5	27.000	24.000	51.000	1.073.000	1.124.000
Más de 2 años	1	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>2.211</b>	<b>200.000</b>	<b>698.000</b>	<b>898.000</b>	<b>78.124.000</b>	<b>80.030.000</b>

(1) La distribución de los activos vencidos impagados entre los distintos tramos se realiza en función de la antigüedad de la prima que vence y no cobrada. Los intereses no cobrados, esto es: superior a 1 mes y menor o igual a 2 meses)

Total Impagados con Garantía Real (2)	Nº de activos	Importe Impagado			Principial pendiente no vencido	Deuda Total	Valor Garantía con Tamolop-2 años (4)	% Deuda/Valor Garantía con Tamolop-2 años (4)	Valor Garantía con Tamolop-2 años (4)	% Deuda/Valor Garantía con Tamolop-2 años (4)
		Principial	Intereses ordinarios	Total						
Hasta 1 mes	165	58.000	23.000	81.000	11.430.000	11.512.000	0,03	24.847.000	0,03	48,33
De 1 a 3 meses	71	75.000	49.000	124.000	7.369.000	7.493.000	0,03	15.118.000	0,03	48,57
De 3 a 6 meses	29	8.000	12.000	20.000	1.285.000	1.305.000	0,03	2.604.000	0,03	52,04
De 6 a 9 meses	1.837	99.000	474.000	573.000	56.851.000	57.424.000	0,03	120.034.000	0,03	47,84
De 9 a 12 meses	3	32.000	24.000	56.000	1.118.000	1.172.000	0,03	2.699.000	0,03	44,07
Más de 12 meses a 2 años	5	27.000	24.000	51.000	1.073.000	1.124.000	0,03	2.120.000	0,03	53,04
Más de 2 años	1	0	0	0	0	0	0,03	48.000	0,03	0,04
<b>Total</b>	<b>2.211</b>	<b>200.000</b>	<b>698.000</b>	<b>898.000</b>	<b>78.124.000</b>	<b>80.030.000</b>	<b>0,03</b>	<b>187.232.000</b>	<b>0,03</b>	<b>47,83</b>

(2) La distribución de los activos vencidos impagados entre los distintos tramos se realiza en función de la antigüedad de la prima que vence y no cobrada. Los intereses no cobrados, esto es: superior a 1 mes y menor o igual a 2 meses)

(3) Complementar con la última valoración disponible de la acción del inmueble o valor reproducible de la garantía real (acciones o deuda hipotecaria, etc) si el valor de las mismas se ha considerado en el momento inicial del Fondo.

# UNICAJA ANDALUCIA FIVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

S.05.1	
Denominación del Fondo:	UNICAJA ANDALUCIA FIVIVIENDA TDA 1, FTA
Denominación del Compartimento:	0
Denominación de la Gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	
Periodo:	31/12/2011

### CUADRO D

Ratios Morosidad (1)	Situación actual		Situación cierre anual anterior		Escenario Inicial		11/12/2009
	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (contable) (B)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (B)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (B)	
Participaciones Hipotecarias	0850	0858	0822	0840	0894	0812	0848
Certificados de Transmisión de Hipoteca	0851	0869	0823	0841	0896	0813	0849
Préstamos Hipotecarios	0852	0870	0824	0842	0896	0814	0850
Cédulas Hipotecarias	0853	0871	0825	0843	0897	0815	0851
Préstamos a Promotores	0854	0872	0826	0844	0898	0816	0852
Préstamos a PYMES	0855	0873	0827	0845	0899	0817	0853
Préstamos a Empresas	0856	0874	0828	0846	0900	0818	0854
Préstamos Corporativos	0857	0875	0829	0847	1000	0819	0855
Cédulas Territoriales	1066	1087	1070	1071	1074	1075	1077
Bonos de Tesorería	0858	0876	0830	0848	1002	1020	1056
Deuda Subordinada	0859	0877	0831	0849	1003	1021	1057
Créditos AAPP	0860	0878	0832	0850	1004	1022	1058
Préstamos al Consumo	0861	0879	0833	0851	1005	1023	1059
Préstamos Automoción	0862	0880	0834	0852	1006	1024	1060
Arrendamiento Financiero	0863	0881	0835	0853	1007	1025	1061
Cuentas a Cobrar	0864	0882	0836	0854	1008	1026	1062
Derechos de Crédito Futuros	0865	0883	0837	0855	1009	1027	1063
Bonos de Titulización	0866	0884	0838	0856	1010	1028	1064
Otros	0867	0885	0839	0857	1011	1029	1065

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

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

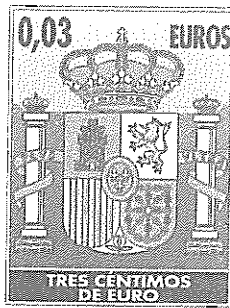
(B) Determinada por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso del total de la cartera, el importe de principal pendiente de reembolso de los activos fallidos y el resultado de minorar al importe de principal pendiente de reembolso del total de la cartera, el importe de principal pendiente de reembolso de los activos fallidos. Se considera la definición de fallidos recogida en la Circular (no necesariamente coincidentes con la definición de la escritura o folioleto protegidas en el estado 5.4).

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

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



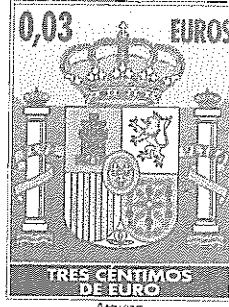
CLASE 8.ª



OK8035467



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK8035468

UNICAJA ANDALUCIA FVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)

S.05.1	
Denominación del Fondo:	UNICAJA ANDALUCIA FVIVIENDA TDA 1, FTA
Denominación del Compartimento:	0
Denominación de la Gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	31/12/2011

CUADRO E

Vida Residual de los activos cedidos al Fondo (1)	Situación actual 31/12/2011		Situación cierre anual anterior 31/12/2010		Situación inicial 11/12/2009	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente
Interior a 1 año	1300	7	1320	28	1340	1350
Entre 1 y 2 años	1301	0	1321	0	1341	1351
Entre 2 y 3 años	1302	17	1322	0	1342	1352
Entre 3 y 5 años	1303	52	1323	66	1343	1353
Entre 5 y 10 años	1304	1.306	1324	465	1344	1354
Superior a 10 años	1305	2.274	1325	3.183	1345	1355
Total	1306	3.656	1326	3.762	1346	1356
Vida residual media ponderada (años)	1307	16,37	1327	17,1	1347	17,94

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

Antigüedad	Situación actual 31/12/2011	Situación cierre anual anterior 31/12/2010	Situación inicial 11/12/2009
Antigüedad media ponderada	Años 7,35	Años 6,38	Años 6,38
	0630	0632	0634

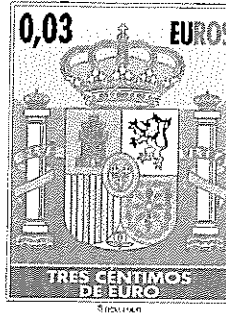
UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TUTILIZACION DE ACTIVOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)



CLASE 8.ª



OK8035469

Denominación del fondo:	UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FTA
Denominación del compartimento:	0
Denominación de la gestora:	Tutillización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Tutillización, S.A.
Fecha de la declaración:	31/12/2011
Método de valoración de los valores emitidos:	UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FTA

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

Serie	Situación actual			31/12/2011			Situación cierre anual anterior			31/12/2010			Ejemplario inicial			
	Denominación Serie	Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe pendiente	Vida Media Pasivos (1)	Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe Pasivo	Vida Media Pasivos	Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe Pasivo	Vida Media Pasivos	Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe Pasivo
ES0381330000	SERIE A1	400	26.000	10.083.000	0,28	400	86.000	26.337.000	0,08	400	100.000	40.000.000	1,31	400	100.000	40.000.000
ES0381330018	SERIE A2 (5)	1.600	100.000	160.000.000	6,81	1.600	100.000	160.000.000	7,36	1.600	100.000	160.000.000	7,71	1.600	100.000	160.000.000
<b>Total</b>		<b>2.000</b>	<b>126.000</b>	<b>170.083.000</b>		<b>2.000</b>	<b>186.000</b>	<b>186.337.000</b>		<b>2.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000.000</b>		<b>2.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000.000</b>

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

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



UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACION DE ACTIVOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)

Denominación del título:		UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, IFA										3.052
Denominación del campamento:		0										
Denominación de la gestión:		Tributación de Activos, Inmobiliariedad Gestión de Fondos de Titulización, S.A.										
Ejército asignado:		34032011										
Fecha de la declaración:		UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, IFA										
Método de cotización de los valores emitidos:												
Informe												
Principales Pendientes												
Clase (1)	Denominación	Código de serie	Valor de adquisición (2)	Morador (3)	Tipo aplicado	Base de cálculo de intereses	Intereses acumulados (4)	Intereses impagados	Principales no devueltos	Principales impagados	Total pendiente (7)	Corrección de pérdidas por devueltos (8)
ES008130000	REPERA1	NS	EURODOR 3 m	0,36	1,800	300	64	33.000	10.000,000	0	10.000,000	0
ES008130010	30RECA2 (5)	8	EURODOR 3 m	0,3	1,800	300	64	537.000	180.000,000	0	180.000,000	0
Total									190.000,000	0	190.000,000	0
									170.000,000	20.000,000	190.000,000	0

(1) La gestión deberá cumplir la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los datos emitidos no tengan ISIN se deberá referir al código de identificación de la emisión de administración.  
 (2) La gestión deberá indicar si la serie es subordinada o no subordinada. (Subordinada; NS: No subordinada)  
 (3) La gestión deberá suministrar el tipo de interés que corresponda en cada caso (EURODOR en años, EURODOR o por interés...). En el caso de tipo fijo este columnas se complementará con el término "fijo".  
 (4) En el caso de tipo fijo este columnas se complementará con el término "fijo".  
 (5) Datos acumulados desde la última fecha de pago.  
 (6) Intereses acumulados desde la última fecha de pago.  
 (7) Incluye el principal no devuelto y todos los intereses impagados a la fecha de la declaración.



OK8035470



# UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

## ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)

S.05.2	Denominación del fondo: UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FTA Denominación del compartimento: 0 Denominación de la gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. Estación agregados: Período de la declaración: 31/12/2011 Mercados de cotización de los valores emitidos: UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FTA
--------	--

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

CUADRO D

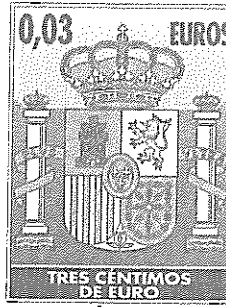
Serie	Denominación	Fecha último cambio de	Agencia de calificación	Situación actual	Situación cierre anual	Situación inicial
ES0381393000	SERE A 1	11/05/2011	DBRS	AAA	3350	3370
ES0381393000	SERE A 1	14/12/2009	MOY	Aaa	Aaa	Aaa
ES0381393010	SERE A 2 (G)	11/05/2011	DBRS	AA	AA	AA
ES0381393010	SERE A 2 (G)	14/12/2009	MOY	Aaa	Aaa	Aaa

- (1) La gestora deberá cumplir con la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se deberá incluir únicamente la columna de denominación.  
 (2) La gestora deberá cumplir con la calificación crediticia otorgada por cada agencia de rating, cuya denominación también deberá ser cumplimentada, para cada serie: MOY, para Moody's; SYP, para Standard & Poors; FCH, para Fitch.

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



CLASE 8.ª



OK8035472

# UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

## ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)

S.05.3
Denominación del fondo: UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FTA
Denominación del compartimento: 0
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados: 31/12/2011
Período de la declaración: UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FTA
Mercados de cotización de los valores emitidos:

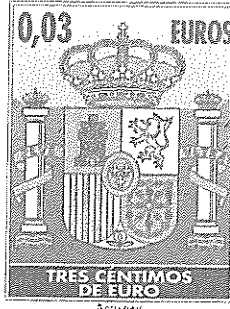
INFORMACIÓN SOBRE MEJORAS CREDITICIAS (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)	Situación actual 31/12/2011	Situación cierre anual anterior 31/12/2010
1. Importe del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	15.600.000	15.600.000
2. Porcentaje que representa el fondo de reserva, u otras mejoras equivalentes, sobre el total de los activos titulizados	9,39	8,59
3. Exceso de spread (%) (1)	1,06	1,4
4. Permuda financiera de intereses (SN)	true	true
5. Permuda financiera de tipos de cambio (SN)	false	false
6. Otras permudas financieras (SN)	false	false
7. Importe disponible de las líneas de liquidez (2)	0	0
8. Subordinación de series (SN)	true	true
9. Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total de bonos	5,93	14,13
10. Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales	160.000.000	160.000.000
11. Porcentaje que representa el aval sobre el total de los pasivos emitidos	94,07	85,87
12. Importe máximo de riesgo cubierto por derivados de crédito u otras garantías financieras adquiridas	0	0
13. Otros	false	false

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

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



CLASE 8.<sup>a</sup>  
ACTIVOS FINANCIEROS



OK8035473



CLASE 8.ª



OK8035474

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TUTILIZACION DE ACTIVOS

ANEXO I - ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)

8.06.4

Denominación del Fondo: UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, PTA

Número de Registro del Fondo: 0

Denominación del Compañero: Titularidad de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.

Denominación de la Gestora: 0

Estado agrupado: 01/12/2011

CIRCUNSTANCIAS ESPECÍFICAS ESTABLECIDAS CONTRACTUALMENTE EN EL FONDO

Importe Impagado a acumulado

Concepto (1)		Meses Impagados		Días Impagados		Situación actual		Periodo anterior		Periodo intermedio		Fecha de Pago		Ref. Folio	
1. Activos financieros por impagos con antigüedad superior a 10010		0000	0000	0000	0000	56.353.000	0200	73.693.000	0200	0,36	0400	0,41	1130	0,36	0400
2. Activos financieros por otras razones		0110	0110	0110	0110	0	0210	0	0210	0,00	0410	0,00	1130	0,00	0410
TOTAL IMPAGADOS		0130	0130	0130	0130	56.353.000	0200	73.693.000	0200	0,36	0400	0,41	1140	0,36	0200
3. Activos financieros por impagos con antigüedad igual o superior a 12000		0000	0000	0000	0000	1.137.000	0200	143.000	0200	0,01	0400	0,01	1100	0,01	0400
4. Activos financieros por otras razones que han variado de acuerdo a lo establecido en el contrato		0140	0140	0140	0140	0	0240	0	0240	0,00	0440	0,00	1100	0,00	0440
TOTAL FALLOS		0000	0000	0130	0130	1.137.000	0200	143.000	0200	0,01	0400	0,01	1200	0,01	0200

(1) En caso de existir modificaciones sobre las recogidas en la presente tabla por las circunstancias, cambios de valores, etc) respecto a los que se establezca algún trigger se indicarán en la tabla de Otros ratios relevantes, indicando el nombre del ratio en la documentación contractual. En la columna Ref. Folio se indicará el capítulo o artículo del contrato en el que el concepto está definido.

Otras ratios relevantes		Situación actual		Periodo anterior		Última Fecha de Pago		Ref. Folio	
		0401	0402	0402	0403	0403	0404	0404	0404

TRIGGERS (1)		Último		% Actual		Última Fecha de Pago		Referencia Folio	
Amortización sucesiva de acciones (2)		0500	0500	0,34	0,34	0540	0540	1,8,2,3	18.2,3
MORSA (2)		0500	0500	0,27	0,27	0540	0540	18.2,3	18.2,3
MORSA (2)		0500	0500	0,27	0,27	0540	0540	18.2,3	18.2,3
Distintos tipos de garantía		0500	0500	0,25	0,25	0540	0540	18.2,3	18.2,3
No reducción del Fondo de Reserva (3)		0510	0510	9,17	9,17	0570	0570	3,4,2,2	3,4,2,2
OTROS TRIGGERS (3)		0510	0510	0,03	0,03	0580	0580	067,3	067,3

(1) En caso de existir modificaciones sobre las recogidas en la presente tabla se indicarán en la tabla de Otros ratios relevantes, indicando el nombre del ratio en la documentación contractual.

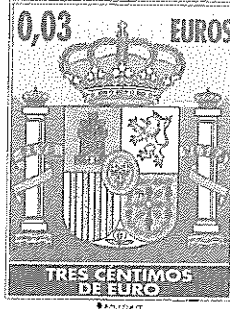
(2) Si en el folio y sección de constitución del fondo se establecen triggers respecto al modo de amortización (orden y sucesión) de algunas de las series, se indicarán los series afectadas indicando su ISIN, y en su defecto el nombre, el límite contractual establecido, la situación actual del ratio, la situación en la última fecha de pago y la referencia al capítulo o artículo del contrato en el que el concepto está definido.

(3) Si en el folio y sección de constitución del fondo se establecen triggers respecto al crecimiento o mantenimiento de algunas de las series, se indicarán los series afectadas indicando su ISIN o nombre, el límite contractual establecido, la situación actual del ratio, la situación en la última fecha de pago y la referencia al capítulo o artículo del contrato en el que el concepto está definido.

(4) Si en el folio y sección de constitución del fondo se establecen triggers respecto a la no reducción del fondo de reserva se indicará el límite contractual establecido, la situación actual del ratio, la situación en la última fecha de pago y la referencia al capítulo o artículo del contrato en el que el concepto está definido.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK8035475

UNICAJA ANDALUCIA FIVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

9.05.3	
Denominación del Fondo:	UNICAJA ANDALUCIA FIVIVIENDA TDA 1, FTA
Denominación del Compartimento:	0
Denominación de la Gestión:	Titulización de Activos. Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	
Período:	31/12/2011

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

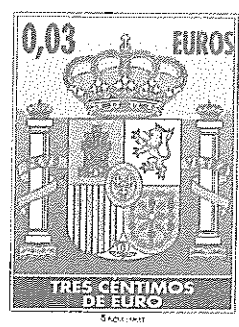
Distribución geográfica activos titulados	Situación actual		31/12/2011		Situación cierre anual anterior		31/12/2010		Situación Inicial		11/12/2009	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)
Andalucía	0400	0426	165.520.000	0	0478	0	180.988.000	0	0504	0	199.253.000	0
Aragón	0401	0427	0	0	0479	0	0	0	0505	0	0	0
Asturias	0402	0428	0	0	0480	0	0	0	0506	0	0	0
Baleares	0403	0429	0	0	0481	0	0	0	0507	0	0	0
Canarias	0404	0430	0	0	0482	0	0	0	0508	0	0	0
Cantabria	0405	0431	0	0	0483	0	0	0	0509	0	0	0
Castilla León	0406	0432	0	0	0484	0	0	0	0510	0	0	0
Castilla La Mancha	0407	0433	0	0	0485	0	0	0	0511	0	0	0
Cataluña	0408	0434	0	0	0486	0	0	0	0512	0	0	0
Ceuta	0409	0435	0	0	0487	0	0	0	0513	0	0	0
Extremadura	0410	0436	0	0	0488	0	0	0	0514	0	0	0
Galicia	0411	0437	0	0	0489	0	0	0	0515	0	0	0
Madrid	0412	0438	234.000	0	0490	1	245.000	0	0516	1	257.000	0
Murcia	0413	0439	399.000	0	0491	2	417.000	0	0517	2	429.000	0
Navarra	0414	0440	0	0	0492	0	0	0	0518	0	0	0
País Vasco	0415	0441	0	0	0493	0	0	0	0519	0	0	0
La Rioja	0416	0442	0	0	0494	0	0	0	0520	0	0	0
Comunidad Valenciana	0417	0443	56.000	0	0495	1	59.000	0	0521	1	62.000	0
País Vasco	0418	0444	0	0	0496	0	0	0	0522	0	0	0
Total España	0419	0445	166.209.000	0	0497	3.752	181.709.000	0	0523	3.819	200.001.000	0
Otros países Unión Europea	0420	0446	0	0	0498	0	0	0	0524	0	0	0
Resto	0422	0448	0	0	0500	0	0	0	0526	0	0	0
Total General	0425	0450	166.209.000	0	0501	3.752	181.709.000	0	0527	3.819	200.001.000	0

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

UNICAJA ANDALUCIA FIVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

Denominación del Fondo:		UNICAJA ANDALUCIA FIVIVIENDA TDA 1, FIA
Denominación del Compartimento:		
Denominación de la Gestora:		Titulación de Activos, Inmobiliario de Fidej. de Titulación, S.A.
País:		Estados agridados.
Fecha:		31/12/2011



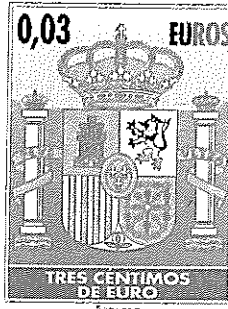
OK8035476

		Situación actual		31/12/2011		Situación cierre anual anterior		31/12/2010		Situación Inicial		11/12/2009	
Divisa/ Activos (titulizados)		Nº de activos vivos	Importe pendiente en Divisa (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente en Divisa (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente en Divisa (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente en Divisa (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente en Divisa (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente en Divisa (1)
Euro	EUR	0571	3.456	0577	166.210.000	0605	3.752	0606	181.709.000	0610	3.819	0618	200.000.000
EEUU/Dólar	USD	0572	0	0578	0	0601	0	0607	0	0611	0	0619	0
Japón/Yen	JPY	0573	0	0579	0	0602	0	0608	0	0612	0	0620	0
Reino Unido/Libra	GBP	0574	0	0580	0	0603	0	0609	0	0613	0	0621	0
Otros		0575	0	0587	0	0604	0	0610	0	0614	0	0622	0
<b>Total</b>		<b>0576</b>	<b>3.456</b>	<b>0588</b>	<b>166.210.000</b>	<b>0605</b>	<b>3.752</b>	<b>0616</b>	<b>181.709.000</b>	<b>0623</b>	<b>3.819</b>	<b>0624</b>	<b>200.000.000</b>

(1) Entendido como importe pendiente el importe de precios pendiente de reembolso.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK8035477

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

5.05.5
Denominación del Fondo: UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FTA
Denominación del Compartimento: 0
Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados: 31/12/2011

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

CIVILRO C	Situación actual 31/12/2011			Situación cierre anual anterior 31/12/2010			Situación Inicial 11/12/2009		
	Importe pendiente activos titulados/ Valor garantía	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente
0%	597	1110	25.233.000	1120	1130	22.804.000	1140	367	1150
40%	2.545	1111	84.463.000	1121	1131	83.842.000	1141	2.377	1151
60%	488	1112	52.553.000	1122	1132	59.178.000	1142	1.021	1152
80%	26	1113	3.861.000	1123	1133	5.884.000	1143	54	1153
100%	0	1114	0	1124	1134	0	1144	1154	1154
120%	0	1115	0	1125	1135	0	1145	1155	1155
140%	0	1116	0	1126	1136	0	1146	1156	1156
160%	0	1117	0	1127	1137	0	1147	1157	1157
superior al 160%	3.656	1118	166.210.000	1128	1138	181.708.000	1148	3.819	1158
<b>Total</b>			53,97			36,62			
Media ponderada (%)			1119			1139			1159

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



UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)

S.05.6
Denominación del Fondo: UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FTA
Denominación del Compartimento: 0
Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:
Periodo: 31/12/2011

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

CUADRO D

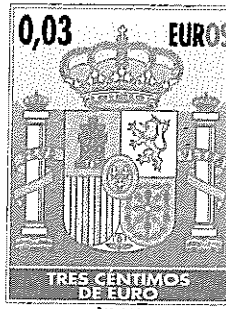
Rendimiento Índice del periodo Índice de referencia (1)	Nº de activos	Principal pendiente		Margen ponderado sobre Índice de referencia	Tipo de Interés medio ponderado (2)
		1400	1410		
FOMENTO 97	86		1.995.000	0	1430
MEBOR	1		102.000	1,25	4,37
FOMENTO 95	36		597.000	0	2,98
IRFH	19		1.174.000	0,23	2,73
FOMENTO 98	2.275		59.785.000	0	3,29
EURBOR	463		75.998.000	0,75	2,31
TIPO FIJO	3		260.000	0	3,05
FOMENTO 05	61		3.253.000	0	5,85
FOMENTO 96	134		3.192.000	0	2,55
FOMENTO 02	578		19.854.000	0	4,5
					2,54
<b>Total</b>	<b>1405</b>	<b>3.656</b>	<b>1415</b>	<b>0,35</b>	<b>1435</b>
			<b>166.210.000</b>	<b>1425</b>	<b>2,76</b>

(1) La gestora deberá cumplimentar el índice de referencia que corresponda en cada caso (EURBOR un año, LIBOR...)

(2) En el caso de tipos fijos no se cumplimentará la columna de margen ponderado y se indicará el tipo de interés medio ponderado de los activos a tipo fijo en la



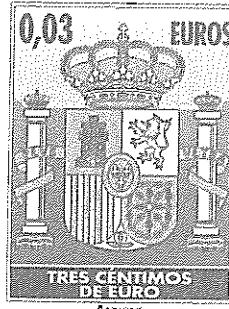
CLASE 8.ª



OK8035478



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK8035479

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)

Denominación del Fondo: UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FTA 8,05,3

Denominación del Compartimento: 0

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

Estados agregados: 31/12/2011

País: España

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CREDITOS Y PASIVOS

Tipo de Interés nominal	Situación actual 31/12/2011		Situación cierre anual anterior 31/12/2010		Situación Inicial 11/12/2009	
	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente
Inferior al 1%	1500	0	1542	1	1584	1605
1% - 1,49%	1501	0	1543	0	1585	1606
1,5% - 1,99%	1502	3.626.000	1544	100	1586	1607
2% - 2,49%	1503	75.538.000	1545	2.313	1587	1608
2,5% - 2,99%	1504	33.819.000	1546	751	1588	1609
3% - 3,49%	1505	10.032.000	1547	52	1589	1610
3,5% - 3,99%	1506	37.404.000	1548	242	1590	1611
4% - 4,49%	1507	2.957.000	1549	145	1591	1612
4,5% - 4,99%	1508	2.050.000	1550	141	1592	1613
5% - 5,49%	1509	112.000	1551	1	1593	1614
5,5% - 5,99%	1510	514.000	1552	4	1594	1615
6% - 6,49%	1511	157.000	1553	2	1595	1616
6,5% - 6,99%	1512	0	1554	0	1596	1617
7% - 7,49%	1513	0	1555	0	1597	1618
7,5% - 7,99%	1514	0	1556	0	1598	1619
8% - 8,49%	1515	0	1557	0	1599	1620
8,5% - 8,99%	1516	0	1558	0	1600	1621
9% - 9,49%	1517	0	1559	0	1601	1622
9,5% - 9,99%	1518	0	1560	0	1602	1623
Superior al 10%	1519	0	1561	0	1603	1624
<b>Total</b>	<b>1520</b>	<b>166.209.000</b>	<b>1562</b>	<b>3.752</b>	<b>1604</b>	<b>199.992.000</b>
Tipo de Interés medio ponderado de los activos (%)		2,76		2,74		2,76
Tipo de Interés medio ponderado de los pasivos (%)		1,71		1,71		1,76

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)

S. 05.5
Denominación del Fondo: UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FTA
Denominación del Compartimento: 0
Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados: 31/12/2011
OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS
CUADRO F

Concentración	Situación actual		31/12/2011		Situación cierre anual anterior		31/12/2010		Situación inicial	
	2000	2010	Porcentaje	CNAE	2000	2010	Porcentaje	CNAE	2000	2010
Diez primeros tituladores/emisores con más concentración	3,46	0,59	3,46	43	3,46	0,75	3,47	43	3,37	0,76
Sector: (1)										
(1) Indique denominación del actor con mayor concentración										
(2) Incluir código CNAE con dos niveles de agregación										



CLASE 8.ª



OK8035480

UNICAJA ANDALUCIA FIVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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



CLASE 8.ª



OK8035481

S.05.5	Denominación del fondo: UNICAJA ANDALUCIA FIVIVIENDA TDA 1, FTA
Denominación del compartimento: 0	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados: 31/12/2011	UNICAJA ANDALUCIA FIVIVIENDA TDA 1, FTA
Mercados de cotización de los valores emitidos:	
<b>INFORMACION RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO</b>	

CUADRO G

Divisa / Pasivo emitido por el Fondo	Situación Actual		Situación Inicial		11/12/2009	
	Nº de pasivos emitidos	Importe pendiente en Divisa	Importe pendiente en euros	Nº de pasivos emitidos	Importe pendiente en Divisa	Importe pendiente en euros
Euro - EUR	3000	3060	3110	3170	3239	3390
EEUU Dólar - USD	3010	0	0	3160	3240	3390
Japón Yen - JPY	3020	0	3130	3190	3250	3370
Reino Unido Libra - GBP	3030	0	3140	3200	3260	3390
Otras	3040	0	3150	3210		3390
<b>Total</b>	<b>3050</b>	<b>3060</b>	<b>170.083.000</b>	<b>3220</b>	<b>2.000</b>	<b>3300</b>
			<b>170.083.000</b>		<b>200.000.000</b>	<b>200.000.000</b>

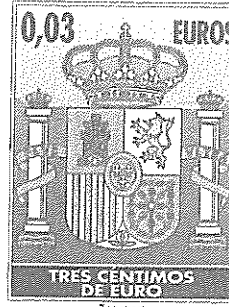
UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

S.06	
Denominación UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FTA	
Denominación 0	
Denominación Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.	
Estados agra	
Periodo: 31/12/2011	
NOTAS EXPLICATIVAS	
INFORME AUDITOR	



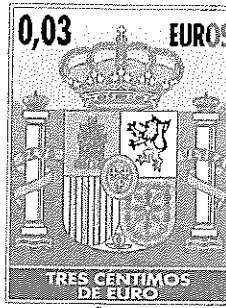
CLASE 8.<sup>a</sup>



OK8035482



**CLASE 8.ª**  
MONTES DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE RONDA, CÁDIZ, ALMERÍA, MÁLAGA, Y ANTEQUERA



OK8035483

## **UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

### **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

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

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

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

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

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

1) Un préstamo subordinado compuesto por dos disposiciones:

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

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



CLASE 8.ª



OK8035484

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

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

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

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

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

Durante el ejercicio el Fondo ha abonado los importes correspondientes en concepto de comisiones a terceros, descritos y fijados conforme a los Contratos y a la Escritura de Constitución que rigen el funcionamiento del Fondo. Teniendo en cuenta la evolución de los flujos del Fondo y bajo un supuesto de Tasa de Amortización Anticipada de las Participaciones Hipotecarias del 5.00%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 30/10/2023, conforme a lo estipulado en la Escritura de Constitución del Fondo y en el Folleto de emisión del mismo.

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>.

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

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

#### Riesgo de mercado

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK8035485

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

- Riesgo de tipo de interés

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

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

- Riesgo de tipo de cambio

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

#### Riesgo de liquidez

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

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

Asimismo, a fin de gestionar este riesgo desde la constitución pueden disponerse de mecanismos minimizadores del mismo, como líneas de liquidez, préstamos subordinados, etc., con objeto de atender la posible dificultad del Fondo de disponer los fondos líquidos como consecuencia del posible desfase entre los ingresos procedentes de los derechos de crédito titulizados y los importes a satisfacer por compromisos asumidos. En la Nota 7 y 8 se indica los mecanismos con los que el Fondo cuenta en este sentido.

Adicionalmente, en las notas 6 y 8 se indica el desglose de los instrumentos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 2011 y 2010. Las fechas de vencimiento que se han considerado para la construcción de las tablas son las fechas de vencimiento o cancelación contractual. Los importes que se han considerado son los flujos contractuales sin descontar.





**CLASE 8.ª**  
ESTADOS UNIDOS



OK8035486

## **UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

### **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

#### **Riesgo de crédito**

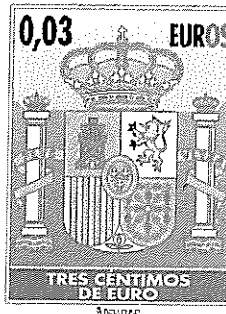
El riesgo de crédito nace de la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de cada uno de los os deudores finales de los créditos cedidos al fondo no atiendan sus compromisos.

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

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

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

En el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se ha producido ningún acontecimiento que afecte significativamente al Fondo.



OK8035487

CLASE 8.ª

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1 FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

INFORMACION SOBRE EL FONDO  
a 31 de diciembre de 2011

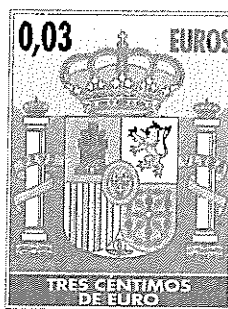
## I. CARTERA DE PRÉSTAMOS TITULIZADOS

1. Saldo Nominal pendiente de Vencimiento:	165.939.000
2. Saldo Nominal pendiente de Cobro:	166.199.000
3. Amortizaciones acumulada desde origen del Fondo:	33.790.000
4. Vida residual (meses):	196
5. Tasa de amortización anticipada (Epígrafe final (I))	
6. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	3,45%
7. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses:	1,06%
8. Porcentaje de fallidos [1]:	0,69%
9. Saldo de fallidos (sin impagos, en euros)	1.137.000
10. Tipo medio cartera:	2,76%
11. Nivel de Impagado [2]:	1,45%

## II. BONOS

	TOTAL	UNITARIO
1. Saldo vivo de Bonos por Serie:		
a) ES0381393000	10.083.000	25.000
b) ES0381393018	160.000.000	100.000
2. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:		
a) ES0381393000		25,00%
b) ES0381393018		100,00%
3. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):		0,00
4. Intereses devengados no pagados:		572.000
5. Intereses impagados:		0





OK8035489

CLASE 8.<sup>a</sup>  
INSTRUMENTOS DE DEUDA

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

## VII. VARIACIONES O ACCIONES REALIZADAS POR LAS AGENCIAS DE CALIFICACIÓN

## 1. BONOS:

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

## VIII. RELACIÓN CARTERA-BONOS

<u>A) CARTERA</u>		<u>B) BONOS</u>	
Saldo Nominal		SERIE A1	10.083.000
Pendiente de Cobro No Fallido*:	165.063.000,00	SERIE A2	160.000.000
Saldo Nominal Pendiente de Cobro Fallido*:	1.137.000,00		
TOTAL:	166.200.000,00	TOTAL:	170.083.000,00

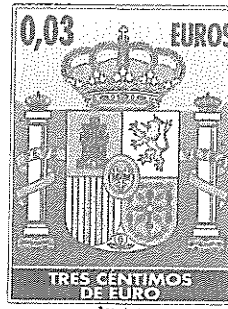
\* Fallido: Según criterio tal y como informa el Folleto

[1] Se consideran Certificados de Transmisión Hipotecarias y Participaciones Hipotecarias Fallidos aquellos cuyo préstamo tiene un retraso en el pago igual o superior a 11 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.





CLASE 8.<sup>a</sup>



OK8034934

## UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2011

Reunidos los Administradores de Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., como sociedad gestora de UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, Fondo de Titulización de Activos, en fecha 27 de marzo de 2012, y en cumplimiento de la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la CNMV sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización, del artículo 37 del Código de Comercio y demás normativa aplicable, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio anual comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2011 de dicho Fondo, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito:

- Balance de situación al 31 de diciembre de 2011, y Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de flujos de efectivo y Estado de ingresos y gastos reconocidos, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011.
- Memoria del ejercicio 2011.
- Informe de gestión del ejercicio 2011.

<u>Ejemplar</u>	<u>Documento</u>	<u>Número de folios en papel timbrado</u>
Primer ejemplar	Cuentas anuales Informe de Gestión	Del 0K8035416 al 0K8035482 Del 0K8035483 al 0K8035490

### Firmantes

\_\_\_\_\_  
D. Teófilo Jiménez Fuentes en  
representación de EBN Banco de  
Negocios, S.A  
Presidente

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

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

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

\_\_\_\_\_  
D. Rafael Morales-Arce Serrano

\_\_\_\_\_  
D. Rafael Garcés Beramendi

\_\_\_\_\_  
D. Juan Luis Sabater Navarro en representación de Banco  
CAM, S.A.U.

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

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