

Informe de Auditoría

TDA 31, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2011

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, Sociedad Gestora de TDA 31, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Hemos auditado las cuentas anuales de TDA 31, 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 son responsables de la formulación de las cuentas anuales del Fondo, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2011 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TDA 31, 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.

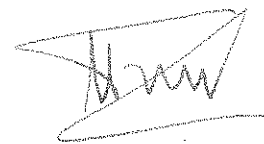
El informe de gestión adjunto del ejercicio 2011 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación del Fondo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la 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.

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

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

PARA INCORPORAR AL PROTOCOLO

Miembro ejerciente:  
ERNST & YOUNG, S.L.

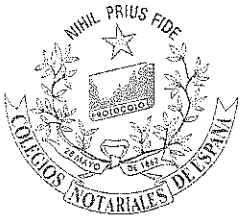


Francisco J. Fuentes García

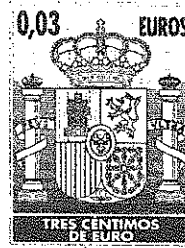
16 de abril de 2012

Año 2012 N° 01/12/05449  
COPIA GRATUITA

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



1-194

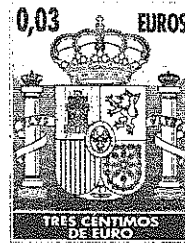


OK6818576

CLASE 8.ª

TDA 31,  
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

R03887107

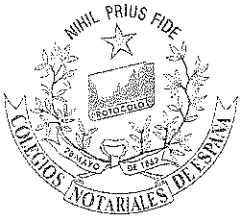


OK6818577

CLASE 8.ª

### ÍNDICE

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



CLASE 8.<sup>a</sup>

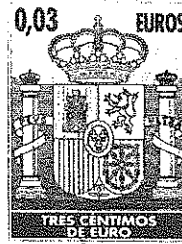


OK6818578

BALANCES DE SITUACIÓN



7-194

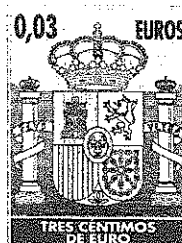
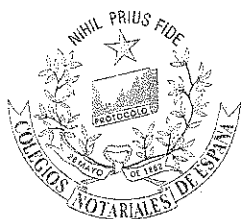


OK6818579

CLASE 8.<sup>a</sup>

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

	Nota	Miles de euros	
		2011	2010
<b>ACTIVO</b>			
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>I. Activos financieros a largo plazo</b>	<b>6</b>	<b>192.681</b>	<b>209.777</b>
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias		153.555	172.697
Certificados de transmisión hipotecaria		27.412	31.302
Activos dudosos		8.189	2.566
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(187)	(52)
Derivados			
Derivados de cobertura	10	3.712	3.264
II. Activos por impuestos diferido		-	-
III. Otros activos no corrientes		-	-
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>17.111</b>	<b>29.203</b>
<b>IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Activos financieros a corto plazo</b>	<b>6</b>	<b>8.418</b>	<b>9.025</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		96	620
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias		6.322	6.760
Certificados de transmisión hipotecaria		827	894
Activos dudosos		341	94
Correcciones de valor por deterioro de activos		(54)	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		266	336
Intereses vencidos e impagados		121	-
Derivados			
Derivados de cobertura	10	498	321
Otros activos financieros		1	-
VI. Ajustes por periodificaciones		-	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	<b>7</b>	<b>8.693</b>	<b>20.178</b>
Tesorería		8.693	20.178
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>209.792</b>	<b>238.980</b>

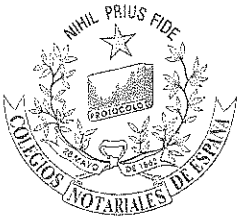


OK6818580

**CLASE 8.ª**

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

	Nota	Miles de euros	
		2011	2010
<b>PASIVO</b>			
<b>A) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>195.934</b>	<b>226.290</b>
<b>I. Provisiones a largo plazo</b>		-	-
<b>II. Pasivos financieros a largo plazo</b>	<b>8</b>	<b>195.934</b>	<b>226.290</b>
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas		170.449	200.805
Series subordinadas		19.500	19.500
Deudas con entidades de crédito			
Préstamos subordinados		5.985	5.985
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
<b>III. Pasivo por impuesto diferido</b>		-	-
<b>B) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>9.117</b>	<b>8.437</b>
<b>IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b>		-	-
<b>V. Provisiones a corto plazo</b>		-	-
<b>VI. Pasivos financieros a corto plazo</b>	<b>8</b>	<b>7.960</b>	<b>8.104</b>
Acreedores y otras cuentas a pagar		-	-
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas		7.490	7.748
Intereses y gastos devengados no vencidos		334	308
Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Deudas con entidades de crédito			
Otras deudas con entidades de crédito		-	20
Intereses y gastos devengados no vencidos		12	28
Intereses vencidos e impagados		124	-
<b>VII. Ajustes por periodificaciones</b>		<b>1.157</b>	<b>333</b>
Comisiones			
Comisión sociedad gestora		3	3
Comisión agente financiero/pagos		2	2
Comisión variable - resultados realizados		1.147	323
Otros		5	5
<b>C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>4.741</b>	<b>4.253</b>
<b>VIII. Activos financieros disponibles para la venta</b>		-	-
<b>IX. Cobertura de flujos de efectivo</b>	<b>10</b>	<b>4.741</b>	<b>4.253</b>
<b>X. Otros ingresos/ganancias y gastos /pérdidas reconocidos</b>		-	-
<b>XI. Gastos de constitución en transición</b>		-	-
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>209.792</b>	<b>238.980</b>



11-194



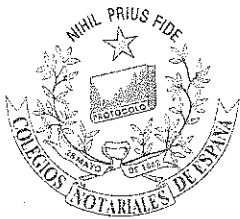
OK6818581

CLASE 8.ª

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

R03887112





13-194



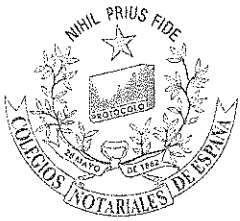
OK6818582

**CLASE 8.ª**

TDA 31, F.T.A.

Cuentas de Pérdidas y Ganancias

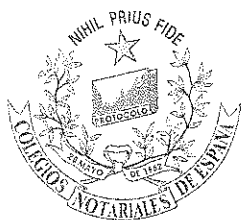
Nota	Miles de euros	
	2011	2010
1. Intereses y rendimientos asimilados	5.974	6.918
Derechos de crédito	5.853	6.880
Otros activos financieros	121	38
2. Intereses y cargas asimilados	(3.681)	(5.798)
Obligaciones y otros valores negociables	(3.555)	(2.794)
Deudas con entidades de crédito	(126)	(97)
Otros pasivos financieros	-	(2.907)
3. Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)	(1.087)	-
<b>A) MARGEN DE INTERESES</b>	<b>1.206</b>	<b>1.120</b>
4. Resultado de operaciones financieras (neto)	-	-
Otros	-	-
5. Diferencias de cambio (neto)	-	-
6. Otros ingresos de explotación	-	-
7. Otros gastos de explotación	(1.021)	(1.170)
Servicios exteriores	-	-
Servicios de profesionales independientes	(120)	(9)
Otros gastos de gestión corriente	-	-
Comisión de sociedad gestora	(52)	(30)
Comisión del agente financiero/pagos	(19)	(21)
Comisión variable - resultados realizados	(825)	(1.100)
Otros gastos	(5)	(10)
8. Deterioro de activos financieros (neto)	(185)	363
Deterioro neto de derechos de crédito (-)	(185)	363
9. Dotaciones a provisiones (neto)	-	-
10. Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta	-	-
11. Repercusión de pérdidas (ganancias)	-	(313)
<b>B) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
12. Impuesto sobre beneficios	-	-
<b>C) RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



OK6818583

CLASE 8.ª

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**



OK6818584

CLASE 8.ª

TDA 31, F.T.A.

Estados de Flujos de Efectivo

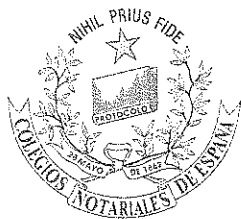
Nota	Miles de euros		
	2011	2010	
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	1.588	(773)	
Intereses cobrados de los activos titulizados	1.174	866	
Intereses pagados por valores de titulización	5.809	7.069	
Cobros/pagos netos por operaciones de derivados	(3.530)	(2.760)	
Intereses cobrados de inversiones financieras	(1.224)	(3.384)	
Intereses pagados por préstamos y créditos en entidades de crédito	119	38	
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	-	(97)	
2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo	(71)	(828)	
Comisiones pagadas a la sociedad gestora	(52)	(30)	
Comisiones pagadas por administración de activos titulizados	-	-	
Comisiones pagadas al agente financiero	(19)	(21)	
Comisiones variables pagadas	-	(777)	
Otras comisiones	-	-	
3. Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo	485	(811)	
Recuperaciones de fallidos	25	-	
Pagos de provisiones	-	-	
Otros	460	(811)	
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSIÓN/ FINANCIACIÓN</b>	<b>(13.073)</b>	<b>5.922</b>	
4. Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización	-	-	
Cobros por emisión de valores de titulización	-	-	
Pagos por emisión de valores de titulización (aseguramiento colocación)	-	-	
5. Flujos de caja por adquisición de activos financieros	-	-	
Pagos por adquisición de derechos de crédito	-	-	
Pagos por adquisición de otras inversiones financieras	-	-	
6. Flujos de caja netos por amortizaciones	(12.948)	6.713	
Cobros por amortización de derechos de crédito	17.666	42.506	
Cobros por amortización de activos titulizados	-	-	
Pagos por amortización de valores de titulización	(30.614)	(35.793)	
7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	(125)	(791)	
Cobros por concesiones de préstamos o disposiciones de préstamos	-	-	
Pagos por amortización de préstamos o créditos	-	(777)	
Cobros derechos de crédito pendientes ingreso	-	-	
Administraciones públicas - Pasivo	-	-	
Otros deudores y acreedores	(125)	(14)	
Cobros por amortización o venta de inversiones financieras	-	-	
Cobros de Subvenciones	-	-	
<b>C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>(11.485)</b>	<b>5.149</b>	
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo.	7	20.178	15.029
Efectivo o equivalentes al final del periodo.	7	8.693	20.178



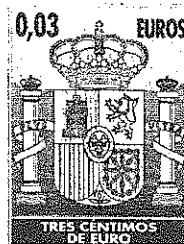
OK6818585

CLASE 8.ª

**ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**



21-194



OK6818586

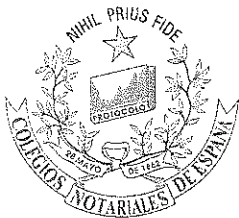
CLASE 8.ª

TDA 31, F.T.A.

Estados de Ingresos y Gastos Reconocidos

## INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

Nota	Miles de euros	
	2011	2010
<b>1. Activos financieros disponibles para la venta</b>	-	-
Ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período	-	-
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta</b>	-	-
<b>2. Cobertura de los flujos de efectivo</b>		
Ganancias (pérdidas) por valoración	(599)	2.293
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	(599)	2.293
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	1.087	2.907
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período	(488)	(5.200)
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables</b>	-	-
<b>3. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos</b>	-	-
Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance del período	-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período	-	-
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias</b>	-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (1+2+3)</b>	-	-



23-194

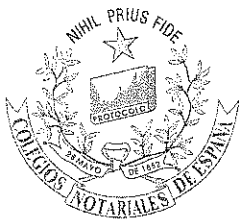


OK6818587

CLASE 8.<sup>a</sup>

MEMORIA

R03887118



OK6818588

CLASE 8.ª

TDA 31, Fondo de Titulización de Activos

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2011

## 1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

### a) Constitución y objeto social

TDA 31, Fondo de Titulización de Activos (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 19 de noviembre de 2008, agrupando un importe total de Participaciones Hipotecarias y de Certificados de Transmisión de Hipoteca de 300.000.000 euros (Nota 6). La fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los derechos de sus activos y pasivos fue el 21 de noviembre de 2008.

Con fecha 18 de noviembre de 2008 la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó y registró la constitución del Fondo, su folleto de emisión, así como la emisión de Bonos de Titulización por 300.000.000 euros (Nota 8).

El activo del Fondo está integrado por Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por Banco Guipuzcoano (actualmente Grupo Banco de Sabadell), sobre préstamos concedidos a particulares para la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda situada en territorio español, con garantía hipotecaria inmobiliaria de primer o segundo rango y cuyo otorgamiento se sometió a la Legislación Española.

Entre los Préstamos Hipotecarios participados, se encuentran Préstamos en los que el Saldo Nominal Pendiente no excede, a la fecha de emisión de las Participaciones Hipotecarias, del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario (en adelante, "Préstamos Hipotecarios 1"). El saldo inicial de los Préstamos Hipotecarios 1 representa un importe total de 250.728.862,03 euros.

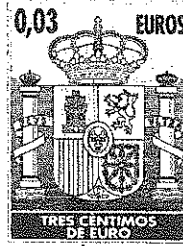
El resto de los préstamos Hipotecarios participados son Préstamos en los que el Saldo Nominal Pendiente excede, a la fecha de emisión de los correspondientes Certificados de Transmisión de Hipoteca, del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario (en adelante, "Préstamos Hipotecarios 2"). El Saldo Nominal Pendiente de los mencionados Préstamos Hipotecarios 2 en ningún caso excede del 100% del valor de tasación de las fincas hipotecadas. El Saldo Inicial de los Préstamos Hipotecarios 2 representa un importe total de 49.271.137,97 euros.



27-194



CLASE 8.ª



OK6818589

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

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

#### b) Duración del Fondo

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

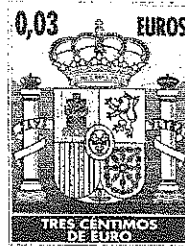
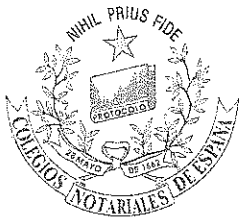
Bajo una hipótesis de amortizaciones anticipadas del 10%, el Fondo se extinguiría en mayo de 2024.

#### c) Recursos Disponibles del Fondo

Los Recursos Disponibles en cada Fecha de Pago para hacer frente a las obligaciones de pago o de retención, serán el importe depositado en la Cuenta de Tesorería que estará compuesto por:

- (a) cualquier cantidad en concepto de intereses devengados y principal que corresponda a las Participaciones y a los Certificados agrupados en el Fondo, que corresponden a los tres Períodos de Cálculo inmediatamente anteriores;
- (b) las cantidades que compongan en cada momento el Fondo de Reserva, transferidos, en su caso, desde la Cuenta de Reinversión;
- (c) los rendimientos producidos por los saldos de las cuentas del Fondo;





OK6818590

CLASE 8.ª

- (d) las Cantidades Netas percibidas en virtud de los Contratos de Permuta de Interés;
- (e) en su caso, el Avance Técnico;
- (f) cualesquiera otras cantidades que hubiera percibido el Fondo correspondientes a los Préstamos Hipotecarios agrupados en el mismo.

**d) Insolvencia del Fondo**

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

1. Gastos Ordinarios y Extraordinarios e impuestos que corresponda abonar por el mismo.
2. Pago de la Cantidad Neta a pagar por el Fondo en virtud del Contrato de Permuta de Intereses y, en caso de resolución del citado Contrato por incumplimiento del Fondo, abono de la cantidad a satisfacer por el Fondo que corresponda al pago liquidativo, si procede.
3. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie A.
4. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie B. El pago de los Intereses de los Bonos de la Serie B se postergará, pasando a ocupar la posición (7) del presente Orden de Prelación de Pagos.
5. De Intereses de los Bonos de la Serie C. El pago de los Intereses de los Bonos de la Serie C se postergará, pasando a ocupar la posición (8) del presente Orden de Prelación de Pagos.
6. Amortización de los bonos A, B y C.
7. En caso de que concurra la situación descrita en el número (4) anterior, pago de los Intereses de los Bonos de la Serie B.
8. En caso de que concurra la situación descrita en el número (5º) anterior, pago de los Intereses de los Bonos de la Serie C.



31-194



OK6818591

CLASE 8.ª

9. Dotación del Nivel Requerido del Fondo de Reserva.
10. Pago de la cantidad a satisfacer por el Fondo, en su caso, que componga el pago liquidativo del Contrato de Permuta de Interés, excepto en los supuestos contemplados en el orden (2) anterior.
11. Intereses devengados por el Préstamo Subordinado.
12. Remuneración fija del Préstamo Participativo.
13. Amortización del principal del Préstamo Participativo.
14. Amortización del principal del Préstamo Subordinado.
15. Remuneración variable del Préstamo Participativo.

Otras reglas:

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

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

e) **Gestión del Fondo**

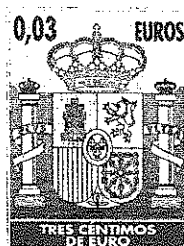
De acuerdo con el Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de los Fondos de Titulización, la gestión del Fondo está encomendada de forma exclusiva a Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, quienes a su vez tienen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



33-194



CLASE 8.ª



OK6818592

Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, es la gestora del Fondo y, percibirá por su gestión, una comisión igual a 7.500 euros, importe que será actualizado al comienzo de cada año natural (comenzando en enero de 2011) de acuerdo con el Índice de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística, u organismo que lo sustituya.

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

Grupo Banco de Sabadell (anteriormente Banco Guipuzcoano, S.A.) no percibe remuneración alguna en contraprestación a los servicios que lleva a cabo como administrador de los Derechos de Crédito.

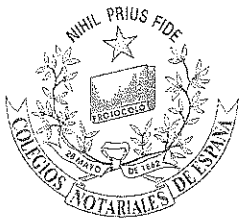
**g) Agente financiero del Fondo**

La Sociedad Gestora al objeto de centralizar la operativa financiera del Fondo ha realizado con el Banco Santander Central Hispano, S.A., en adelante el SCH, un contrato de agencia financiera, que tiene las siguientes características principales:

- Agente Financiero y garante de disponibilidad de fondos en cada Fecha de Pago.
- Agente de Pagos de los intereses y amortizaciones de los Bonos de Titulización.
- El contrato tiene vencimiento en la fecha en que se proceda a la liquidación del Fondo, no obstante, cabe la denuncia previa con una antelación mínima de dos meses por parte del Agente de Pagos, en este caso, SCH, previa notificación a la Sociedad Gestora.
- El Agente de Pagos recibirá de la Sociedad Gestora como contraprestación por los servicios prestados en virtud del presente Contrato una remuneración anual integrada por (i) una comisión fija anual de 12.000 euros, más (ii) una comisión variable anual igual al resultado de aplicar el 0,0035% sobre el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de las Participaciones y los Certificados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la Fecha de Pago en que deba abonarse la misma, pagadera trimestralmente.

**h) Contraparte del Swap**

La Sociedad Gestora concertó en representación y por cuenta del Fondo, con HSBC Bank PLC. un contrato de permuta financiera de intereses o Swap.



CLASE 8.ª



OK6818593

**i) Contraparte de los Préstamos Subordinados**

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió de Banco Guipuzcoano un préstamo subordinado y préstamo participativo.

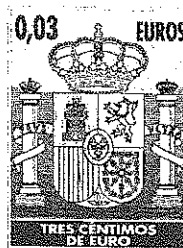
**j) Normativa legal**

TDA 31, 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 25 de julio, del Mercado de Valores, en lo referente a su supervisión, inspección y sanción.
- (v) La Circular 2/2009 de 25 de marzo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización.
- (vi) Demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

**k) Régimen de tributación**

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



OK6818594

CLASE 8.ª

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

### a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujo de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria, de la que forman parte los estados financieros S.05.1, S.05.2, S.05.3, S.05.4 y el apartado correspondiente a las notas explicativas del estado S.06 que se recogen como Anexo I. Las Cuentas Anuales se han obtenido de los registros contables del Fondo y han sido formuladas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración contenido en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, modificada por la circular 4/2010 del 14 de octubre.

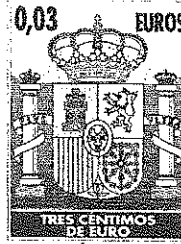
En cumplimiento de la legislación vigente, el Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización ha formulado estas cuentas anuales con el objeto de mostrar la imagen fiel del Fondo del ejercicio 2011. Estas cuentas, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Gestora, estimándose su aprobación sin cambios significativos.

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

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

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

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

**CLASE 8.ª**

OK6818595

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 (Nota 3.j); y
- Cancelación anticipada (Nota 1.b)

**c) Comparación de la información**

Los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en las presentes cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 2011, las correspondientes al ejercicio anterior, por lo que, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2010 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2011 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2010.

**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.



41-194



OK6818596

CLASE 8.ª

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

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

a) **Empresa en funcionamiento.**

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

b) **Reconocimiento de ingresos y gastos**

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

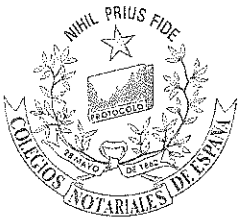
c) **Corriente y no corriente**

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

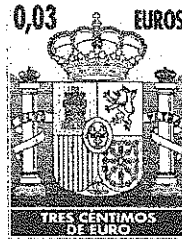
d) **Activos dudosos**

El valor en libros de los epígrafes de "Activos dudosos" recogerá el importe total de los instrumentos de deuda y derechos de crédito que cuenten con algún importe vencido por principal, intereses o gastos pactados contractualmente, con más de tres meses de antigüedad, así como aquellos 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.



43-194



OK6818597

**CLASE 8.ª****e) Activos financieros**

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

**• Préstamos y partidas a cobrar**

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

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

**Valoración inicial**

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

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

**Valoración posterior**

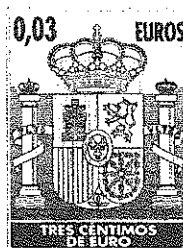
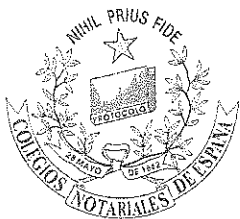
Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

En este epígrafe del activo se incluye la periodificación de los ingresos financieros derivados de los Derechos de Crédito, determinados de acuerdo con el tipo de interés efectivo, que aún no han sido cobrados.

Así mismo en el epígrafe del pasivo se incluye la periodificación de los costes financieros derivados de los Bonos de Titulización, que aún no han sido pagados.





OK6818598

CLASE 8.<sup>a</sup>

#### 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 y pagar

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

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

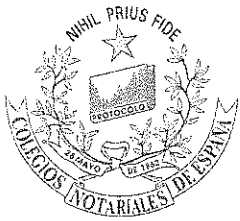
#### Valoración inicial

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

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

#### Valoración posterior

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



OK6818599

CLASE 8.ª

#### 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 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.

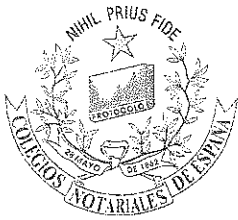
Dicha reversión se registra como un gasto en la partida "Repercusión de pérdidas (ganancias)" en la cuenta de pérdidas y ganancias, y tiene como límite el valor en libros de los pasivos financieros que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese realizado la repercusión de pérdidas.

#### Cancelación

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

#### **h) Ajustes por periodificación**

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



OK6818600

CLASE 8.ª

i) **Impuesto sobre Sociedades**

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

j) **Coberturas contables**

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

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

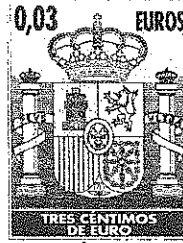
Todos los derivados financieros (incluso los contratados inicialmente con la intención de que sirvieran de cobertura) que no reúnen las condiciones que permiten considerarlos como de cobertura se trata a efectos contable como "derivados de negociación".

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

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



51-194



OK6818601

CLASE 8.<sup>a</sup>

La eficacia de la cobertura de los derivados definidos como de cobertura, queda debidamente documentada por medio de los test de efectividad que realiza la Sociedad Gestora del 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 como coberturas de flujo de efectivo, en función del tipo de riesgo que cubran.

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

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

- Derechos de crédito

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



OK6818602

**CLASE 8.ª**

Clase 8.ª

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

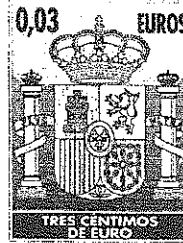
En la estimación de los flujos de efectivo futuros de instrumentos que cuenten con garantías reales, siempre que éstas se hayan considerado en la cesión del instrumentos o figuren en la información facilitada al titular de los pasivos emitidos por el Fondo, se tienen en cuenta los flujos que se obtendrían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

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

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

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

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



OK6818603

CLASE 8.ª

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

- Tratamiento general

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

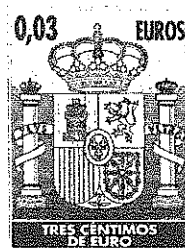
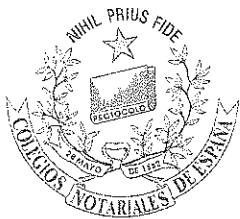
criterio aplicado desde el 1 de enero de 2009 hasta el 1 de julio de 2010	Riesgos con empresas y empresarios (%)	Riesgos con resto de deudores (%)
Hasta 6 meses	5,3	4,5
Más de 6 meses, sin exceder de 12	27,8	27,4
Más de 12 meses, sin exceder de 18	65,1	60,5
Más de 18 meses, sin exceder de 24	95,8	93,3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

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

- Operaciones con garantía inmobiliaria

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

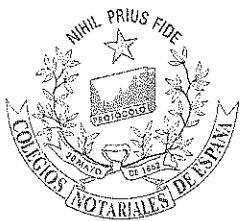
- (i) Vivienda terminada residencia habitual del prestatario. Incluye las viviendas con cédula de ocupación en vigor donde el prestatario vive habitualmente y tiene los vínculos personales más fuertes. La estimación del valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación,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



OK6818604

CLASE 8.ª

- (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



OK6818605

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:

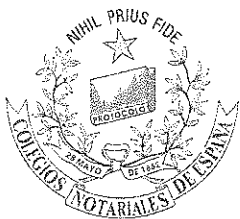
- Operaciones con garantía real sobre viviendas terminadas: el porcentaje de cobertura a aplicado a los instrumentos de deuda que contaban con garantía de primera hipoteca sobre viviendas terminadas, así como a los arrendamientos financieros sobre tales bienes, siempre que su riesgo vivo era igual o 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	53,3	47,2
Más de 18 meses, sin exceder de 24	81,4	79,3
Más de 24 meses	100,0	100,0





OK6818606

CLASE 8.ª

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.

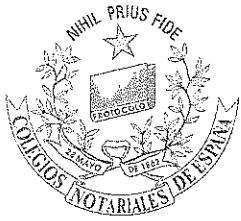
El importe estimado de las pérdidas incurridas por deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en el que se manifiestan utilizando una contrapartida compensadora para corregir el valor de los activos. Cuando, como consecuencia de un análisis individualizado de los instrumentos, 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 de los ejercicios 2011 y 2010 de los activos financieros del Fondo al cierre del ejercicio, habiendo aplicado los porcentajes de cobertura en vigor a dicha fecha.

#### 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.



63-194



CLASE 8.ª



OK6818607

## 5. RIESGO ASOCIADO CON INSTRUMENTOS 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.

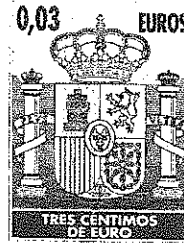
Desde la constitución la sociedad gestora, por cuenta del Fondo contrató una permuta financiera que intercambia los flujos de los préstamos por el de los bonos más un Spread, de forma que neutraliza el efecto que sobre los flujos futuros del Fondo tendría el hecho de tener distintos índices de referencia para 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.



OK6818608

CLASE 8.<sup>a</sup>

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, prestamos 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 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. 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.

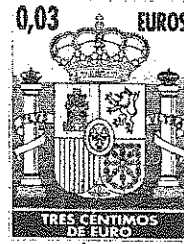
No obstante, dada la estructura y diseño del Fondo gestionado por Titulización de Activos S.G.F.T., S.A. y recogida en el folleto de emisión, las pérdidas ocasionadas por la materialización de este riesgo serán repercutidas de acuerdo con el sistema de prelación de pagos a los acreedores del Fondo, por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

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



CLASE 8.ª



OK6818609

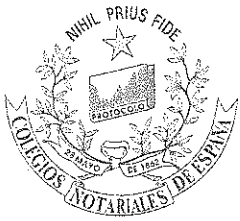
El siguiente cuadro muestra la exposición total al riesgo de crédito al cierre de los ejercicios 2011 y 2010:

	Miles de euros	
	2011	2010
Deudores y otras cuentas a cobrar	96	620
Derechos de crédito	196.792	214.597
Derivados	4.210	3.585
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.693	20.178
<b>Total Riesgo</b>	<b>209.791</b>	<b>238.980</b>

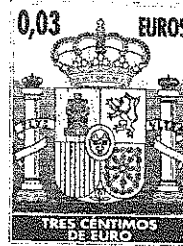
## 6. ACTIVOS FINANCIEROS

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

	Miles de euros		
	2011		
	No corriente	Corriente	Total
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	96	96
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias	153.555	6.322	159.877
Certificados de transmisión hipotecaria	27.412	827	28.239
Activos dudosos	8.189	341	8.530
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(187)	(54)	(241)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	266	266
Intereses vencidos e impagados	-	121	121
	<b>188.969</b>	<b>7.919</b>	<b>196.888</b>
Derivados			
Derivados de cobertura	3.712	498	4.210
	<b>3.712</b>	<b>498</b>	<b>4.210</b>



69-194



OK6818610

CLASE 8.ª

	Miles de euros		
	2010		
	No corriente	Corriente	Total
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	620	620
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias	172.697	6.760	179.457
Certificados de transmisión hipotecaria	31.302	894	32.196
Activos dudosos	2.566	94	2.660
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(52)	-	(52)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	336	336
	<u>206.513</u>	<u>8.704</u>	<u>215.217</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	<u>3.264</u>	<u>321</u>	<u>3.585</u>
	<u>3.264</u>	<u>321</u>	<u>3.585</u>

### 6.1 Derechos de crédito

Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca tienen las siguientes características:

- El Fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Están representados por un Título Múltiple representativo de las Participaciones y Certificados.
- El Cedente se compromete a sustituir, cada doce meses, el Título Múltiple emitido por él mismo, representativo de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca, por uno nuevo que recoja las nuevas características de las mismas como consecuencia de las modificaciones habidas en los tipos de interés y en los principales de los Préstamos Hipotecarios.



71-194

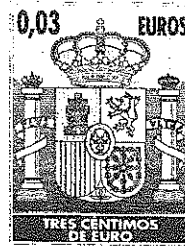
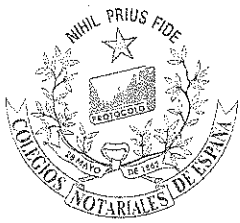


CLASE 8.ª



OK6818611

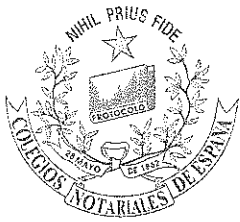
- El Cedente, tan pronto como tenga conocimiento de que alguna de las Participaciones y/o Certificados por él emitidos o que alguno de los Préstamos Hipotecarios sobre los que se han emitido aquéllos, no se ajusta a las mencionadas declaraciones, deberá ponerlo en conocimiento de la Sociedad Gestora y, en el plazo de cinco días, indicarle los préstamos hipotecarios sobre los que propone emitir nuevas participaciones hipotecarias y/o certificados de transmisión de hipoteca para sustituir a los afectados. En caso de que se produzca la sustitución de alguna Participación y/o Certificado, de conformidad con lo previsto en el presente apartado, el Cedente afectado procederá a emitir un nuevo Título Múltiple que será canjeado por el que se entrega en la Fecha de Constitución.
- El Cedente afectado se compromete a formalizar la sustitución de Participaciones y Certificados en escritura pública y en la forma y plazo que establezca la Sociedad Gestora, así como a proporcionar la información sobre los mismos que considere necesaria la Sociedad Gestora. La sustitución se comunicará a las Agencias de Calificación y una copia del acta notarial será remitida a la C.N.M.V.
- Participan de la totalidad del principal de Préstamos Hipotecarios que han servido de base para la titulización.
- El interés que devenga es el del tipo de interés nominal del Préstamo Hipotecario del que representa cada Participación o Certificado. El tipo medio ponderado del total de la cartera de Préstamos participados al 31 de diciembre de 2011 es del 2,95% (2010: 2,86%).
- Los Préstamos Hipotecarios participados son todos a tipo de interés variable, sin perjuicio de que durante un periodo inicial de los mismos puedan haberse acordado tipos fijos, así como, puede tener establecidos unos límites máximos y/o mínimos del tipo de interés aplicable.
- Se emiten por el plazo restante de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios participados y dan derecho al titular de la participación a percibir la totalidad de los pagos que, en concepto de principal, incluyendo amortizaciones anticipadas, reciba la Entidad Emisora por los Préstamos Hipotecarios participados, así como la totalidad de los intereses que reciba la Entidad Emisora por dichos Préstamos.



OK6818612

CLASE 8.ª

- El abono por el Cedente al Fondo de las cantidades recibidas por los Préstamos Hipotecarios que administre se realizará de la siguiente forma:
  - a) Grupo Banco de Sabadell, realiza sus ingresos diariamente, cada martes o, en caso de no ser Día Hábil, los ingresos se realizarán el Día Hábil inmediatamente posterior.
  - b) La cantidad total que el Cedente deberá entregar al Fondo en la Fecha de Cobro correspondiente, será la cantidad total que el Cedente haya recaudado de los Préstamos Hipotecarios que administre desde la anterior Fecha de Cobro.
  - c) El día 20 de cada mes ("Fecha de Cálculo") o en caso de no ser este Día Hábil el Día Hábil inmediatamente anterior, la Sociedad Gestora dará instrucciones al Agente Financiero para que traspase a la Cuenta de Tesorería la Cantidad Recaudada en el Periodo de Cálculo anterior a dicha Fecha de Cálculo. La primera fecha de cálculo fue 19 de diciembre de 2008.
- La Entidad Emisora no asume responsabilidad alguna por impago de los deudores hipotecarios ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorga garantías o avales ni se establece pactos de recompra de tales Participaciones.
- Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca solo pueden ser transmitidos a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridas por el público no especializado.
- Las Participaciones y los Certificados representados en un Título Múltiple se encuentran depositados en Grupo Banco de Sabadell.
- Préstamos Hipotecarios que cumplen los requisitos establecidos en la Sección Segunda de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, reguladora del Mercado Hipotecario (la "Ley del Mercado Hipotecario") y que se transmiten al Fondo mediante la emisión de las Participaciones (en adelante, los "Préstamos Hipotecarios 1"). - Préstamos Hipotecarios que no cumplen todos los requisitos de la Sección Segunda de la Ley del Mercado Hipotecario, entre los que se encuentran la no superación del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas o la obligatoriedad de que los préstamos hipotecarios se encuentren garantizados por hipotecas con rango de primera hipoteca, los cuales se transmiten al Fondo mediante la emisión de los Certificados, de conformidad con el artículo 18 de la Ley 44/2002 (en adelante, los "Préstamos Hipotecarios 2").



75-194



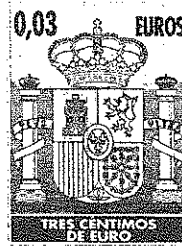
OK6818613

CLASE 8.ª

- Las características mínimas que deben cumplir los Préstamos Hipotecarios participados que se recogen en la escritura de constitución del Fondo han sido verificadas mediante la aplicación de procedimientos estadísticos por los auditores designados por la Sociedad Gestora, habiendo emitido éstos un informe al concluir dicha verificación. Los defectos o desviaciones que se pusieron de manifiesto en dicho informe fueron subsanados posteriormente por cada Emisor de Participaciones Hipotecarias y de Certificados de Transmisión de Hipoteca. Las características comentadas son las siguientes:
  - Los Préstamos han de estar garantizados por hipotecas inmobiliarias.
  - El valor de tasación de la propiedad hipotecada que figura en la "Cartera previa" de la Entidad coincide con el que aparece en el certificado de tasación emitido por la Entidad que efectuó la tasación.
  - Los bienes hipotecados han sido tasados por sociedades inscritas en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 685/1982 de 17 de marzo, modificado por el Real Decreto 1289/1991 de 2 de agosto.
  - Los bienes hipotecados han de estar asegurados contra daños por el valor a efectos de seguro fijado por la tasación del inmueble, o por el valor que haya resultado a efectos de seguro, o por el valor inicial del préstamo o al menos, por el saldo del préstamo.
- Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca de acuerdo con la escritura de constitución del Fondo comenzaron a devengar intereses desde la fecha de desembolso que se produjo el 21 de noviembre de 2008.
- En caso de liquidación anticipada del Fondo, el Emisor tendrá derecho de tanteo para recuperar las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos, correspondientes a Préstamos Hipotecarios no amortizados, en el momento de la liquidación, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora. Este derecho de tanteo no implica un pacto o declaración de recompra de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

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





OK6818614

CLASE 8.<sup>a</sup>

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	Saldo final
Derechos de crédito				
Participaciones hipotecarias	179.457	-	(19.580)	159.877
Certificados de transmisión hipotecaria	32.196	-	(3.957)	28.239
Activos dudosos	2.660	5.870	-	8.530
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(52)	(189)	-	(241)
Intereses y gastos devengados no vencidos	336	5.739	(5.809)	266
Intereses vencidos e impagados	-	121	-	121
	<u>214.597</u>	<u>11.541</u>	<u>(29.346)</u>	<u>196.792</u>

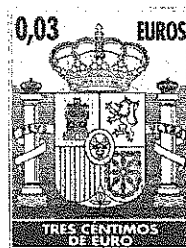
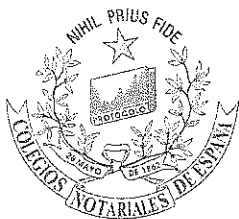
  

	Miles de euros			
	2010			
	Saldo inicial	Adiciones	Amortizaciones	Saldo final
Derechos de crédito				
Participaciones hipotecarias	213.702	-	(34.245)	179.457
Certificados de transmisión hipotecaria	38.833	-	(6.637)	32.196
Activos dudosos	4.971	-	(2.311)	2.660
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(415)	-	363	(52)
Intereses y gastos devengados no vencidos	740	6.665	(7.069)	336
	<u>257.831</u>	<u>6.665</u>	<u>(49.899)</u>	<u>214.597</u>

Al 31 de diciembre de 2011 la tasa de amortización anticipada del conjunto de activos financieros fue del 4,6% (2010: 13,50%).

Al 31 de diciembre de 2011 el tipo de interés medio de la cartera era del 2,95% (2010: 2,86%), con un tipo máximo de 4,49% (2010: 5,99%) y mínimo de 1,50% (2010: 1%).

Durante los ejercicios 2011 y 2010 se han devengado intereses de Derechos de Crédito por importe de 5.853 miles de euros (2010: 6.880 miles de euros), de los que 266 miles de euros (2010: 336 miles de euros) se encuentran pendientes de vencimiento, estando registrados en el epígrafe "Derechos de crédito" del activo del balance de situación a 31 de diciembre.



OK6818615

CLASE 8.ª

Al 31 de diciembre de 2011 la pérdida imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionada con los activos deteriorados es de 185 miles de euros (2010: 363 miles de euros de ganancia), de los que 4 miles de euros corresponden a la ganancia por la recuperación de intereses no reconocidos, habiéndose registrado en el epígrafe "Deterioro de derechos de crédito".

Ni al 31 de diciembre de 2011 ni al 31 de diciembre de 2010 se han realizado reclasificaciones de activos.

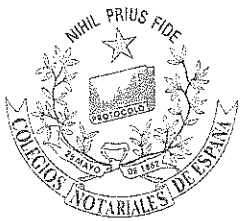
En el Estado S.05.1 (Cuadro E), incluido como Anexo en las presentes Cuentas Anuales se muestra la vida residual de los activos cedidos al Fondo distinguiendo entre los importes que vencen en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio, entre el sexto y el décimo año y el resto de años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

## 7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo que figura en el balance de situación al 31 de diciembre se corresponde con el efectivo depositado en Banco Santander como materialización de una Cuenta de Tesorería y una Cuenta de Reinversión. La Cuenta de Tesorería devenga un interés, que se liquidará mensualmente, igual al que resulte de disminuir con un margen de 0,15% la media de los Tipos Eonia diarios correspondientes al mes en curso. La Cuenta de Reinversión devenga el interés de referencia de los Bonos más un margen del 0,40%.

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

	Miles de euros	
	2011	2010
Tesorería	8.693	20.178
	8.693	20.178



OK6818616

CLASE 8.ª

Como mecanismo de garantía y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos, se constituyó en la fecha de desembolso con cargo al Préstamo Participativo, un Fondo de Reserva por un importe de 5.850 miles de euros.

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

- 5.850 miles de euros.
- El 3,90% del saldo nominal pendiente de cobro de la emisión de Bonos de las Series A, B y C.

En cualquier caso, el nivel requerido del Fondo de Reserva no podrá ser inferior a 2.925 miles de euros.

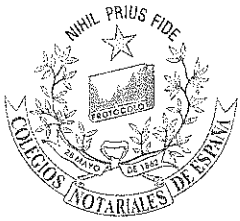
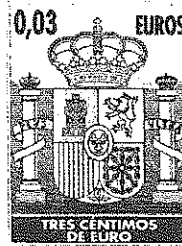
Al 31 de diciembre de 2011, el Fondo de Reserva se encuentra por debajo del nivel requerido en 1.824 miles de euros (2010: 121 miles de euros).

Ni al 31 de diciembre de 2011 ni al 31 de diciembre de 2010 existen intereses devengados pendientes de cobro de la cuenta de tesorería por importe significativo.

## 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
Series no subordinadas	170.449	7.490	177.939
Series subordinadas	19.500	-	19.500
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	334	334
	<u>189.949</u>	<u>7.824</u>	<u>197.773</u>
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado	5.985	-	5.985
Otras deudas con entidades de crédito	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	12	12
Intereses vencidos e impagados	-	124	124
	<u>5.985</u>	<u>136</u>	<u>6.121</u>

CLASE 8.<sup>a</sup>

OK6818617

	Miles de euros		
	2010		
	No corriente	Corriente	Total
Series no subordinadas	200.805	7.748	208.553
Series subordinadas	19.500	-	19.500
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	308	308
	<u>220.305</u>	<u>8.056</u>	<u>228.361</u>
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado	5.985	-	5.985
Otras deudas con entidades de crédito	-	20	20
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	28	28
	<u>5.985</u>	<u>48</u>	<u>6.033</u>

### 8.1 Obligaciones y otros valores negociables

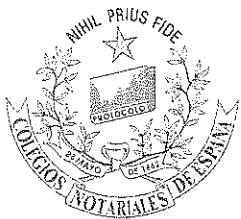
La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de Bonos de Titulización por importe de 300.000.000 euros. Esta emisión estará constituida por 3.000 Bonos divididos en tres series, representados mediante anotaciones en cuenta, de 100.000 euros nominales cada uno.

#### Composición de la emisión

El importe total de la emisión de Bonos se agrupa en tres series de la siguiente manera:

- La Serie A estará compuesta por 2.805 Bonos, que devengarán un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 0,30%.
- La Serie B estará compuesta por 60 Bonos que devengarán un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 0,60%.
- La Serie C estará compuesta por 135 Bonos que devengarán un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 1,20%.

La suscripción o tenencia de Bonos de una Serie no implica la suscripción o tenencia de Bonos de las otras Series.

**CLASE 8.ª**

OK6818618

#### Amortización de los Bonos

---

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

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

La amortización de los Bonos se realizará de manera secuencial de manera que la amortización de los Bonos de la Serie A comenzará en la primera Fecha de Pago (26 de febrero de 2009).

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

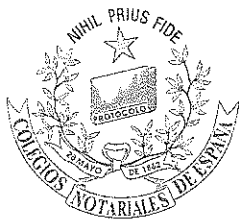
La amortización de los Bonos de la Serie C comenzará sólo cuando estén totalmente amortizados los Bonos de la Clase B.

#### Vencimiento de los Bonos

---

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

La última fecha de amortización regular de los Préstamos Hipotecarios que se agrupan en la cartera titulizada será el 26 de mayo de 2051.



OK6818619

CLASE 8.<sup>a</sup>

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

	Miles de euros	
	2011	
	Serie no subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial	208.553	19.500
Amortización	(30.614)	-
Saldo final	177.939	19.500

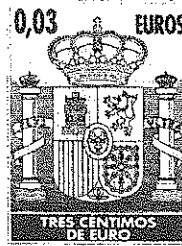
  

	Miles de euros	
	2010	
	Serie no subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial	244.346	19.500
Amortización	(35.793)	-
Saldo final	208.553	19.500

El cálculo de la vida media y de la duración de los Bonos esta significativamente ligada 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 dentro de las presentes Cuentas Anuales.

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

La emisión de los Bonos está en soporte de anotaciones en cuenta y está dada de alta en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear).



OK6818620

CLASE 8ª

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

Durante los ejercicios 2011 y 2010 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización por importe de 3.555 miles de euros (2010: 2.794 miles de euros), de los que 334 miles de euros (2010: 308 miles de euros) se encuentran pendientes de vencimiento a 31 de diciembre, estando registrados en el epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables" del balance de situación.

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

Bonos	Tipos medios aplicados	
	2011	2010
Serie A	1,77%	1,33%
Serie B	1,07%	1,63%
Serie C	2,67%	2,23%

La Agencia de Calificación fue Moody,s Investors Service, S.A.

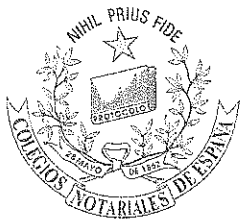
- Moody,s otorgó una calificación de Aaa para los Bonos de la Serie A, A2 para la Serie B, Baa3 para la Serie C.

Con fecha 17 marzo de 2011 se solicitó a Standard & Poor's el otorgamiento de una segunda calificación crediticia a los Bonos.

Al 31 de diciembre de 2011, el detalle de los ratings vigentes se presenta en el Estado S.05.2 (Cuadro D).

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2011, el rating asignado por las Agencias de calificación Moody's y Standard & Poor's para las distintas series de bonos es el siguiente:

	MOODY'S	S&P
Serie A	Aa2	AA
Serie B	A2	A
Serie C	Baa3	BBB



91-194



OK6818621

CLASE 8.<sup>a</sup>

## 8.2 Deudas con entidades de crédito

Los Préstamos concedidos al Fondo por el Emisor tienen las siguientes características:

### PRÉSTAMO SUBORDINADO

Importe máximo total facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Banco Guipuzcoano	<u>2.700</u>
Saldo inicial	<u>2.700</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2011	135 miles de euros.
Tipo de interés anual:	Variable, e igual al Euribor 3 meses vigentes en cada momento + margen del 0,75%.
Finalidad:	<ul style="list-style-type: none"><li>- 300 miles de euros se destinarán al pago de los gastos iniciales del Fondo.</li><li>- 2.400 miles de euros se destinarán a Cubrir el desfase correspondiente existente en la primera Fecha de Pago entre el devengo de intereses hasta dicha Fecha de Pago y el cobro de los intereses de los Préstamos Hipotecarios anteriores a dicha primera Fecha de Pago.</li></ul>
Amortización:	Se realizará en 20 cuotas consecutivas e iguales, la primera de las cuales tendrá lugar en la primera Fecha de Pago (26 de febrero de 2009), todo ello con sujeción al Orden de Prelación de Pagos.



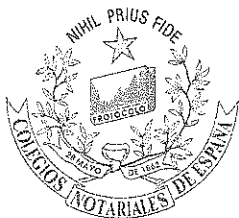
CLASE 8.<sup>a</sup>

OK6818622

PRÉSTAMO PARTICIPATIVO

Importe máximo total facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Banco Guipuzcoano	<u>5.850</u>
Saldo inicial	<u>5.850</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2011	5.850 miles de euros.
Tipo de interés anual:	Variable, e igual al Euribor 3 meses vigentes en cada momento+ margen del 0,75%.
Finalidad:	Dotación inicial del Fondo de Reserva.
Amortización:	Se realizará en 20 cuotas consecutivas e iguales, la primera de las cuales tendrá lugar en la primera Fecha de Pago (26 de febrero de 2009), todo ello con sujeción al Orden de Prelación de Pagos.
Remuneración:	Debido al carácter subordinado del Préstamo Participativo, en relación con el resto de las obligaciones del Fondo y a que su devolución depende del comportamiento de los Derechos de Crédito, así como de la evolución de los tipos de interés pagados a los Bonos emitidos por el Fondo, la remuneración del Préstamos Participativo tendrá dos componentes: uno de carácter conocido y otro de carácter variable relacionado con la evolución de los riesgos del Fondo: <ul style="list-style-type: none"> <li>- "Remuneración Fija del Préstamo Participativo": El importe dispuesto y pendiente de reembolso devengará un tipo de interés variable, igual al Euribor 3 meses más 1,00%.</li> <li>- "Remuneración Variable del Préstamo Participativo": Igual a la diferencia positiva entre los intereses y otras cantidades asimilables recibidas de los Derechos de Crédito agrupados en el Fondo y los gastos (incluyendo impuestos) del Fondo, netos de los rendimientos generados por las inversiones del Fondo atribuibles a los mismos.</li> </ul>



OK6818623

CLASE 8.ª

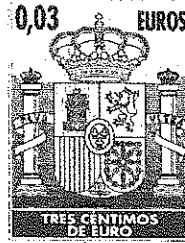
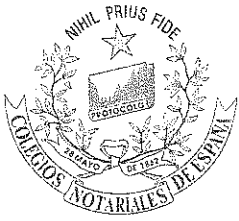
El movimiento producido en los préstamos y deudas con entidades de crédito, sin considerar las correcciones, durante los ejercicios 2011 y 2010 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2011	
	Préstamo subordinado	Préstamo participativo
Saldo inicial	135	5.850
Adiciones	-	-
Amortizaciones	-	-
Saldo final	<u>135</u>	<u>5.850</u>

	Miles de euros	
	2010	
	Préstamo subordinado	Préstamo participativo
Saldo inicial	913	5.850
Adiciones	-	-
Amortizaciones	<u>(778)</u>	-
Saldo final	<u>135</u>	<u>5.850</u>

Durante los ejercicios 2011 y 2010 se han devengado intereses del préstamo subordinado y participativo por importe total de 126 miles de euros (2010: 97 miles de euros), de los cuales 12 miles de euros (2010: 28 miles de euros), se encuentran pendientes de vencimiento y 124 miles de euros se encuentran vencidos e impagados a 31 de diciembre, estando registrados en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del balance de situación.



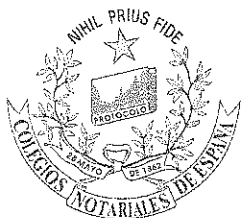
OK6818624

CLASE 8.ª

### 9. LIQUIDACIONES INTERMEDIAS

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	
<b>Derechos de crédito clasificados en el Activo</b>		
Cobros por amortizaciones ordinarias		6.639
Cobros por amortizaciones anticipadas		9.859
Cobros por intereses ordinarios		5.431
Cobros por intereses previamente impagados		378
Cobros por amortizaciones previamente impagadas		1.168
Otros cobros en especie	-	-
Otros cobros en efectivo	-	-
<b>Serías emitidas clasificadas en el Pasivo (información serie a serie)</b>		
Pagos por amortización ordinaria SERIE A		30.614
Pagos por amortización ordinaria SERIE B	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE C	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE A		3.074
Pagos por intereses ordinarios SERIE B		115
Pagos por intereses ordinarios SERIE C		341
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE A	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE B	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE C	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE A	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE B	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE C	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE A	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE B	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE C	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	-	-
Otros pagos del periodo	-	-



99-194



CLASE 8.ª



OK6818625

Atendiendo a la impracticabilidad de la elaboración de la información real acumulada y la información contractual, entendida ésta última como los cobros y pagos que estaban previstos para el periodo (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 las actuales presentada a continuación:

	Ejercicio 2011	
	Hipótesis momento inicial	Momento actual
Tipo de interés medio de la cartera	5,51%	2,95%
Tasa de amortización anticipada	10%	4,6%
Tasa de fallidos	0,32%	0%
Tasa de recuperación de fallidos	87%	0%
Tasa de morosidad	2,45%	8,94 / 3,48%
Loan to value Medio	64,48%	58,05%
Hipótesis de fecha de liquidación anticipada del fondo	27/05/2024	27/05/2024

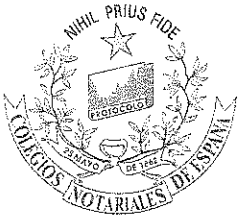
Como consecuencia de ser este el primer ejercicio en el que hay que suministrar la información incluida en esta nota, dada la dificultad en su obtención y atendiendo al principio de importancia relativa no se presenta información comparativa del ejercicio 2010.

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

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

Durante 2011 el Fondo no ha abonado importe alguno al cedente en concepto de margen de intermediación del Fondo (2010: 777 miles de euros).

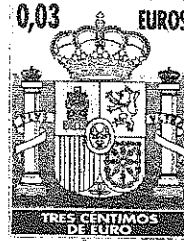
Fecha de liquidación	2010
26/02/10	318
26/05/10	149
26/08/10	167
26/11/10	143



101-194



CLASE 8.ª



OK6818626

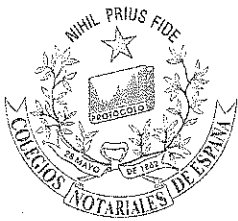
## 10. CONTRATO DE PERMUTA FINANCIERA

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

Con el objeto de mitigar, por un lado, el riesgo de base de tipo de interés existente entre los activos (Participaciones y Certificados) y los pasivos (Bonos) del Fondo, y por otro lado, el riesgo de tipo de interés existente como consecuencia de los tipos máximos y mínimos que tiene establecidos un porcentaje de los préstamos hipotecarios agrupados en el Fondo, la Sociedad Gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, al siguiente contrato:

Los términos más relevantes de este contrato se describen a continuación:

Parte A	HSBC Bank PLC.
Parte B	La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo.
Fechas de Liquidación:	Las fechas de liquidación coincidirán con las Fechas de Pago de los Bonos, esto es, los días 26 de febrero, 26 de mayo, 26 de agosto y 26 de noviembre, o en caso de no ser éste Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente siguiente. La primera Fecha de liquidación será el 26 de febrero de 2009.
Periodos de Liquidación:	Los periodos de liquidación serán los días efectivamente transcurridos entre dos Fechas de Liquidación consecutivas, incluyendo la primera y excluyendo la última. Excepcionalmente, el primer periodo de liquidación tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Desembolso de la Emisión de Bonos (incluida) y el 26 de febrero de 2009 (excluido).



OK6818627

CLASE 8.ª

Supuestos de incumplimiento del Contrato de Derivado

Si en una Fecha de Liquidación la Parte B no pagase la cantidad que le correspondiera satisfacer a la Parte A, el Contrato de Derivado correspondiente podrá quedar resuelto a instancias de la Parte A. En caso de que correspondiera pagar cantidad liquidativa, la Parte A asumirá, si procede, la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en los términos del Contrato de Derivado correspondiente, y todo ello de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos.

Vencimiento del Contrato de Derivado

El vencimiento del Contrato de Derivado tendrá lugar en la fecha más temprana entre (i) la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo y (ii) Fecha de extinción del Fondo.

Cantidad a Pagar por la Parte A con motivo del Swap

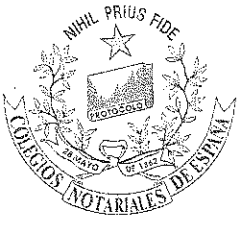
La Cantidad a Pagar por la Parte A es el resultado de multiplicar el "Importe Nominal del Contrato de Derivado Anual", conforme se define más adelante, por el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos (Euribor a 3 meses) establecido para cada Fecha de Pago, más un margen igual al 0,55%. Para el cálculo de la Parte A se tomarán los días efectivamente transcurridos en base anual 360.

El "Importe Nominal del Contrato de Derivado Anual" será el Saldo Nominal Pendiente de vencimiento de las Participaciones y Certificados no Fallidos agrupados en el Fondo y en los que se actualiza el tipo de interés anualmente, en el último día del Periodo de Cálculo a la inmediatamente anterior Fecha de Pago.

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

	2011	2010
Tasa de amortización anticipada	7,53%	10,77%
Tasa de impago	7,98%	8,06%
Tasa de Fallido	0,13%	0,01%

Durante los ejercicios 2011 y 2010 se han devengado gastos financieros por importe de 1.087 miles de euros (2010: 2.907 miles de euros).

CLASE 8.<sup>a</sup>

OK6818628

Al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010 el Fondo ha registrado en la partida de "Cobertura de flujos de efectivo" del balance de situación un importe de 4.741 miles de euros (2010: 4.253 miles de euros).

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

Como consecuencia de la entrada en vigor de la Circular 4/2010, de 14 de octubre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se modifica la Circular 2/2009, de 25 de 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 se incluye en el nuevo epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias "Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)", figurando el año anterior en el epígrafe "Intereses y rendimientos asimilados-Otros activos financieros" o "Intereses y cargas asimiladas-Otros pasivos financieros" según procediera. Este cambio de clasificación no afecta al Margen de Intereses.

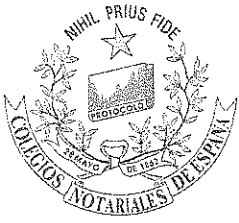
## 11. SITUACIÓN FISCAL

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

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.

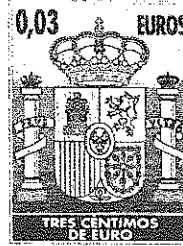
Según las disposiciones legales vigentes las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.



107-194



CLASE 8.ª



OK6818629

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.

## 12. OTRA INFORMACIÓN

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

Los 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

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2010 han sido 4 miles de euros (2010: 4 miles de euros), no habiendo prestado el auditor servicios al Fondo distintos al de auditoría de cuentas.

## 13. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales no ha ocurrido ningún hecho que afecte o modifique significativamente la información contenida en las cuentas anuales.





109-194



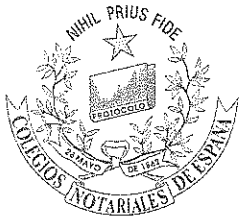
CLASE 8.ª



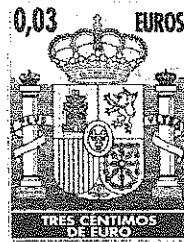
OK6818630

INFORME DE GESTIÓN

R03887161



111-194



OK6818631

CLASE 8.ª

TDA 31,  
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Ejercicio 2011

TDA 31, Fondo de Titulización de Activos, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 19 de noviembre de 2008, comenzando el devengo de los derechos de sus activos desde Fecha de Constitución, y obligaciones de sus pasivos en la Fecha de Desembolso (21 de noviembre de 2008). Actúa como Agente Financiero del Fondo el Banco Santander Central Hispano, con funciones de depositaria de los activos del Fondo y Agente de Pagos de sus obligaciones.

El Fondo emitió 3.000 Bonos de Titulización Hipotecaria en tres series: una Serie de la Clase A, una Serie de la Clase B, y una Serie de la Clase C.

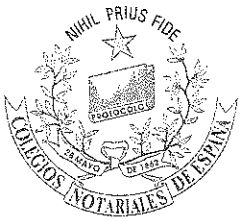
- La Serie A, integrada por 2.805 Bonos que devengan a un interés nominal anual variable, con un pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,30% .
- La Serie B, integrada por 60 Bonos que devengan a un interés nominal anual variable, con un pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,60%.
- La Serie C, integrada por 135 Bonos que devengan a un interés nominal anual variable, con un pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 1,20%.

El importe de la emisión del Fondo asciende a 300.000.000 euros.

El activo del Fondo TDA 31, Fondo de Titulización Hipotecaria está integrado por Derechos de Crédito cedidos por Banco Guipuzcoano.

En la Fecha de Desembolso, el Fondo recibió un préstamo subordinado y un préstamo participativo de la entidad emisora:

- Préstamo Subordinado: por un importe de 2.700.000 euros. De los cuales 300.000€ se destinaron al pago de gastos iniciales del Fondo correspondientes a la constitución del Fondo y a la Emisión de los Bonos. Los restantes 2.400.000€ se destinaron a cubrir el desfase existente en la primera Fecha de Pago entre el devengo de intereses de los Préstamos hasta la primera Fecha de Pago y el cobro de los intereses de los Préstamos Hipotecarios vencidos con anterioridad a dicha Fecha de Pago



OK6818632

CLASE 8.ª

- Préstamo Participativo : por un importe total de 5.850.000 euros, destinado por la Sociedad Gestora a la dotación inicial del Fondo de reserva .

El Fondo dispone de un Fondo de Reserva dotado a partir del importe concedido por la Entidad Emisora en concepto de Préstamo Participativo destinado a atender determinadas obligaciones del Fondo en caso de insuficiencia de Recursos Disponibles. En cada Fecha de Pago se dotará el Fondo de Reserva hasta alcanzar el Nivel Mínimo del Fondo de Reserva, con los recursos que en cada Fecha de Pago estén disponibles para tal fin. El Nivel Requerido del Fondo de Reserva será la menor de las siguientes cantidades: (i) 5.850.000 Euros, y (ii) el 3,90 % del saldo nominal pendiente de cobro de la emisión de bonos de las series A, B y C

El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva no podrá ser inferior a 2.925.000 Euros.

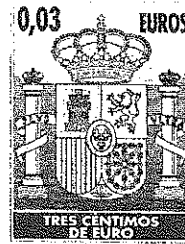
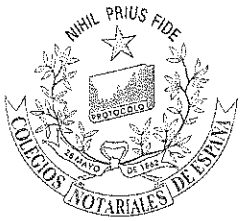
Así mismo se constituyó un contrato de permuta financiera de intereses o Swap.

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 26 de febrero, 26 de mayo, 26 de agosto y 26 de noviembre de cada año. La primera Fecha de Pago tendrá lugar el 26 de febrero de 2009.

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 10.00%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 27/05/2024, conforme a lo estipulado en la Escritura de Constitución del Fondo y en el Folleto de emisión del mismo.

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.



OK6818633

CLASE 8.ª

### 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 reprecia activos y pasivos, así como las distintas fechas de repreciaación.

- Riesgo de tipo de cambio

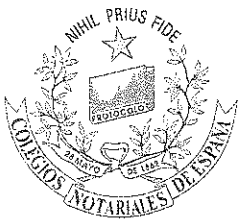
El Fondo no presenta exposición significativa a riesgo de tipo de cambio a las fechas de referencia de las cuentas anuales al estar todos sus activos y pasivos referenciados al euro.

### 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 8 se indica los mecanismos con los que el Fondo cuenta en este sentido.



117-194



OK6818634

CLASE 8.ª

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. 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.

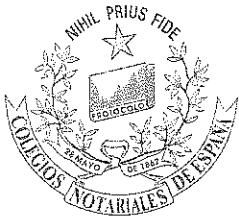
Adicionalmente, el Fondo puede tener contratado permutas financieras y opciones sobre tipos de interés con la entidad cedente o un tercero independiente, así como líneas de liquidez. Estas operaciones también exponen al fondo a incurrir en pérdidas en el caso de que la contraparte del swap no sea capaz 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.

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

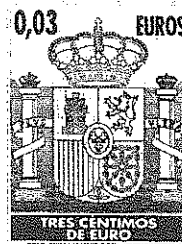
Se adjunta a este informe de gestión los cuadros de flujos de caja del Fondo correspondiente a los periodos de liquidación del ejercicio 2011, así como la información contenida en el modelo de estado financiero público S05.5, referente a otra información de los activos y pasivos.

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

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



119-194



OK6818635

**CLASE 8.ª**

La definición de fallidos según el Folleto del Fondo no tiene por qué ser coincidente con la definición de activos dudosos que establece la Circular 2/2009 de la C.N.M.V., modificada por la Circular 4/2010, de 14 de octubre, en base a la cual se registran los deterioros de los derechos de crédito del Fondo.

Desde el cierre del ejercicio 2011 y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales del Fondo, no ha ocurrido ningún hecho que afecte o modifique significativamente la información contenida en las cuentas anuales.

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



121-194



OK6818636

CLASE 8.ª

**FDA 31 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS****INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO**  
a 31 de diciembre de 2011**I. CARTERA DE PRÉSTAMOS TITULIZADOS**

1. Saldo Nominal pendiente de Vencimiento:	196.487.000
2. Saldo Nominal pendiente de Cobro:	196.647.000
3. Amortizaciones acumulada desde origen del Fondo:	103.353.000
4. Vida residual (meses):	269
5. Tasa de amortización anticipada (Epígrafe final (1))	
6. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	3,07%
7. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses:	1,37%
8. Porcentaje de fallidos [1]:	1,50%
9. Saldo de fallidos (sin impagos, en euros)	2.922.000
10. Tipo medio cartera:	2,95%
11. Nivel de Impagado [2]:	2,91%

**II. BONOS**

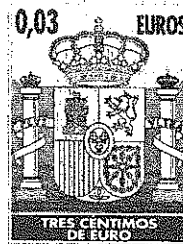
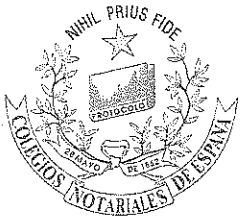
	TOTAL	UNITARIO
1. Saldo vivo de Bonos por Serie:		
a) ES0377103009	177.939.000	63.000
b) ES0377103017	6.000.000	100.000
c) ES0377103025	13.500.000	100.000
2. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:		
a) ES0377103009		63,00%
b) ES0377103017		100,00%
c) ES0377103025		100,00%
3. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):		0,00
4. Intereses devengados no pagados:		333.000,00
5. Intereses impagados:		0,00
6. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 2011):		
a) ES0377103009		1,774%
b) ES0377103017		2,074%
c) ES0377103025		2,674%
7. Pagos del periodo		
a) ES0377103009	<u>Amortización de principal</u>	<u>Intereses</u>
b) ES0377103017	30.614.000	3.074.000
c) ES0377103025	0	115.000
	0	341.000

**III. LIQUIDEZ**

1. Saldo de la cuenta de Tesorería:	0
2. Saldo de la cuenta de Reinversión:	8.693.000

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

Importe pendiente de reembolso de préstamos:	
1. Préstamo subordinado:	135.000
2. Préstamo participativo:	5.850.000



OK6818637

CLASE 8.ª

**V. PAGOS DEL PERIODO**

1. Comisiones Variables Pagadas 0

**VI. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN**

1. Gastos producidos 2011 52.000  
2. Variación 2011 73,33%

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

1. BONOS:

Serie	Denominación	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación inicial
ES0377103009	SERIE A	MDY	Aaa (sf)	Aaa (sf)
ES0377103009	SERIE A	SYP	AA+ (sf)	-
ES0377103017	SERIE B	MDY	A2 (sf)	A2 (sf)
ES0377103017	SERIE B	SYP	A (sf)	-
ES0377103025	SERIE C	MDY	Baa3 (sf)	Baa3 (sf)
ES0377103025	SERIE C	SYP	BBB (sf)	-

**VIII. RELACIÓN CARTERA BONOS**

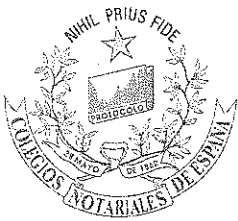
A) CARTERA		B) BONOS	
Saldo Nominal Pendiente de Cobro No Fallido*:	193.697.924,61	SERIE A	177.939.000
Saldo Nominal Pendiente de Cobro Fallido*:	2.949.560,33	SERIE B	6.000.000
		SERIE C	13.500.000
<b>TOTAL:</b>	<b>196.647.484,94</b>	<b>TOTAL:</b>	<b>197.439.000,00</b>

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

[1] Se consideran Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecarias Fallidas aquellas cuyos Préstamos Hipotecarios subyacentes se encuentren a una fecha en impago por un periodo igual o mayor a 12 meses de débitos vencidos, en ejecución de la garantía hipotecaria o, hayan sido declarados o clasificados como fallidos por el Cedente y comunicado a la Sociedad Gestora, o que haya sido declarado fallido de acuerdo con el Administrador, o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la definición de la Circular 4/2004 del Banco de España. El porcentaje está calculado sobre el saldo pendiente de vencimiento más el saldo impagado a 31 de diciembre.

[2] Importe de principal de las Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecarias impagadas durante el periodo de tiempo comprendido entre el cuarto y el onceavo mes respecto al Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecarias.





125-194



OK6818638

CLASE 8.ª

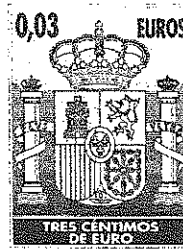
TDA 31, ETA

Change in Constant Prepayment Rates

Date	Annualized Monthly		Annualized Quarterly		Annualized Semi-annual		Annual	
	%	Variation	%	Variation	%	Variation between	%	Variation
11-08	2,98%							
12-08	3,06%	203,58%						
01-09	7,67%	-15,36%	6,60%					
02-09	8,72%	13,71%	8,47%	28,37%				
03-09	7,34%	-15,75%	7,90%	-5,76%				
04-09	12,31%	67,66%	9,46%	19,80%	8,02%			
05-09	8,39%	-31,84%	9,35%	-1,14%	8,69%	10,81%		
06-09	6,79%	-19,06%	9,18%	-1,87%	6,52%	-4,19%		
07-09	21,00%	208,23%	12,26%	33,61%	10,84%	27,38%		
08-09	3,50%	-83,36%	10,74%	-12,40%	10,92%	-7,56%		
09-09	13,31%	280,76%	12,87%	19,84%	11,01%	9,88%		
10-09	15,29%	14,83%	10,81%	-16,64%	11,51%	4,53%		
11-09	12,85%	-15,93%	13,78%	27,52%	12,23%	6,31%	8,72%	8,06%
12-09	12,19%	-5,15%	13,42%	-2,66%	13,10%	7,07%	10,51%	2,40%
01-10	4,26%	-66,09%	9,83%	-26,72%	10,28%	-21,51%	10,69%	-2,43%
02-10	7,91%	85,85%	8,18%	-17,02%	10,98%	6,82%	10,43%	-0,62%
03-10	20,97%	165,13%	11,38%	38,50%	12,32%	12,19%	11,59%	11,00%
04-10	15,83%	-24,50%	15,03%	32,98%	12,41%	0,70%	11,87%	2,45%
05-10	7,91%	-50,94%	15,04%	0,12%	11,61%	-8,46%	11,83%	-0,29%
06-10	12,91%	63,28%	12,25%	-13,58%	11,73%	1,01%	12,32%	4,14%
07-10	14,04%	8,74%	11,82%	-5,09%	13,30%	13,38%	11,69%	-5,12%
08-10	6,64%	-52,69%	11,23%	-3,36%	13,12%	-1,36%	11,94%	2,17%
09-10	3,80%	-42,84%	8,25%	-28,55%	10,24%	-21,93%	11,20%	-6,22%
10-10	7,57%	99,43%	8,00%	-27,27%	8,83%	-13,74%	10,67%	-5,63%
11-10	7,57%	0,00%	8,31%	5,18%	8,78%	-0,58%	10,13%	-4,10%
12-10	26,34%	498,31%	21,32%	253,70%	18,39%	76,41%	13,50%	33,20%
01-11	7,19%	-34,13%	21,20%	-8,12%	14,42%	-8,91%	15,74%	1,78%
02-11	8,32%	15,88%	22,50%	1,10%	14,89%	1,90%	13,79%	0,34%
03-11	6,43%	-34,80%	6,98%	-89,06%	14,96%	1,60%	12,51%	-9,29%
04-11	1,02%	-31,22%	4,96%	-28,76%	14,02%	-6,30%	11,35%	-9,29%
05-11	7,28%	613,78%	4,59%	-7,46%	13,98%	-0,24%	11,36%	-0,38%
06-11	2,55%	-64,96%	3,64%	-20,76%	6,29%	-32,16%	10,49%	-7,38%
07-11	2,34%	-8,11%	4,07%	12,07%	4,49%	-15,16%	9,36%	-3,85%
08-11	3,52%	50,46%	2,79%	-37,43%	3,88%	-16,86%	9,32%	-2,46%
09-11	1,29%	-63,55%	2,38%	-14,79%	3,00%	-18,58%	9,14%	-1,87%
10-11	4,80%	282,51%	3,15%	32,19%	3,60%	10,87%	8,91%	-2,49%
11-11	4,89%	0,59%	3,63%	12,27%	3,14%	-12,84%	8,69%	-2,59%
12-11	7,82%	66,97%	5,71%	61,65%	4,02%	27,96%	4,81%	48,35%



127-194



OK6818639

CLASE 8.ª

Distribución geográfica activa titulada	31/12/2011		31/12/2010		19/11/2008	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente (€)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (€)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (€)
<b>Andalucía</b>	20	25.084.000	207	30.742.000	254	40.824.000
Aragón	4	1.003.000	9	1.048.000	10	1.048.000
Asturias	10	1.377.000	10	1.497.000	11	1.419.000
Baleares	31	5.193.000	31	5.511.000	33	7.734.000
Canarias	37	4.923.000	38	5.294.000	45	8.446.000
Cantabria	14	1.762.000	15	1.984.000	18	2.298.000
Castilla León	34	5.396.000	40	5.774.000	42	7.759.000
Castilla-La Mancha	13	1.462.000	14	1.665.000	20	2.918.000
Cataluña	138	19.479.000	143	21.335.000	197	33.740.000
Ciudad de Ceuta	0	0	0	0	0	0
Ciudad de Melilla	0	0	0	0	0	0
Extremadura	10	64.000	11	68.000	11	71.000
Galicia	1	84.000	1	93.000	1	1.544.000
Madrid	1	894.000	6	921.000	8	1.544.000
Murcia	202	25.010.000	210	27.535.000	264	38.538.000
Navarra	1	0	0	0	0	0
País Vasco	4	5.491.000	45	5.796.000	64	9.794.000
La Rioja	73	8.800.000	76	9.548.000	97	13.982.000
Comunidad Valenciana	33	2.738.000	36	3.018.000	47	4.488.000
Comunidad Valenciana	414	47.051.000	438	51.750.000	532	89.028.000
País Vasco	28	36.843.000	301	41.060.000	372	55.916.000
<b>Total España</b>	<b>1.555</b>	<b>198.649.000</b>	<b>1.621</b>	<b>214.314.000</b>	<b>2.028</b>	<b>300.080.000</b>
Otros países Unión Europea	0	0	0	0	0	0
Resto	1.555	198.649.000	1.621	214.314.000	2.028	300.080.000
<b>Total General</b>	<b>1.555</b>	<b>198.649.000</b>	<b>1.621</b>	<b>214.314.000</b>	<b>2.028</b>	<b>300.080.000</b>

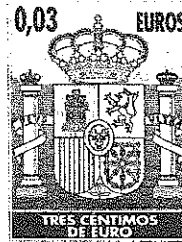
(1) Entendiéndose como importe pendiente el importe de principal pendiente de reembolso.

R03887170





131-194



OK6818641

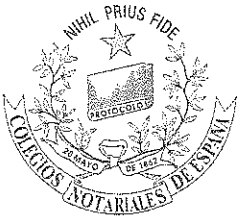
CLASE 8.<sup>a</sup>

Situación actual		31/12/2011		Situación inicial		31/12/2010		Situación inicial		19/11/2008	
importe pendiente	Nº de activos vivos	importe pendiente	Nº de activos vivos	importe pendiente	Nº de activos vivos	importe pendiente	Nº de activos vivos	importe pendiente	Nº de activos vivos	importe pendiente	Nº de activos vivos
0%	321	36.629.000	37	36.629.000	494	40.126.000	494	40.126.000	494	40.126.000	
40%	433	59.934.000	176	60.036.000	321	77.472.000	321	77.472.000	321	77.472.000	
60%	467	76.134.000	176	80.132.000	772	132.483.000	772	132.483.000	772	132.483.000	
80%	314	33.677.000	176	27.572.000	23	46.987.500	23	46.987.500	23	46.987.500	
100%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
120%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
140%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
superior al 100%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Total</b>	<b>1.235</b>	<b>186.442.000</b>	<b>524</b>	<b>184.344.000</b>	<b>1.627</b>	<b>300.000.000</b>	<b>1.627</b>	<b>300.000.000</b>	<b>1.627</b>	<b>300.000.000</b>	

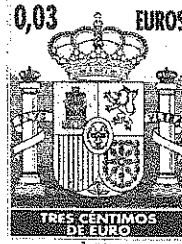
Nota ponderada (%)

(1) Distribución según el valor de la acción entre el importe de amortizar de amortizar de los participaciones con garantía real y la última valoración disponible de las participaciones con garantía real, siempre que el valor de las mismas se haya considerado en el momento inicial del Fondo, expresada en porcentaje.

R03687172



133-194



OK6818642

CLASE 8.ª

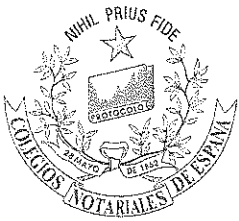
S.O.S.F.	
Denominación del Fondo: TDA 31, FIA	
Denominación del Compartimento: 0	
Denominación de la Gestora: Titularidad de Activos, Seohsas Gestora de Fondos de Titularidad, S.A.	
Fecha de aprobación: 31/12/2011	
OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CERRADOS Y PASIVOS	

Rendimiento Índice del periodo	Nº de activos	Principal pendiente	Margen ponderado sobre índice de referencia	Tipo de interés medio ponderado (2)
Índice de referencia (1)	65	6.939.000	0,41	3,39
EURIBOR	1.470	187.712.000	0,65	2,63

Total	1.551	194.648.000	0,64	2,95
-------	-------	-------------	------	------

(1) La gestora deberá cumplir con el índice de referencia que corresponda en cada caso (EURIBOR un año, UBOR...)

(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



135-194



OK6818643

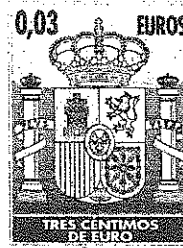
CLASE 8.ª

Tipo de interés nominal	Situación actual			Situación cierre anual anterior - 31/12/2010			Situación global		
	Nº de activos (votos)	Principal pendiente	Principal pendiente	Nº de activos (votos)	Principal pendiente	Principal pendiente	Nº de activos (votos)	Principal pendiente	Principal pendiente
inferior al 1%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1,5% - 1,99%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2,5% - 2,99%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3,5% - 3,99%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4,5% - 4,99%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5,5% - 5,99%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6,5% - 6,99%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7,5% - 7,99%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8,5% - 8,99%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9,5% - 9,99%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Superior al 10%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tipo de interés medio ponderado de los activos (%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tipo de interés medio ponderado de los pasivos (%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0

R03887174



137-194



OK6818644

CLASE 8.<sup>a</sup>

SOCI		Situación actual		Situación cierre anual anterior		Situación inicial	
		Porcentaje	CNAE	Porcentaje	CNAE	Porcentaje	CNAE
Denominación del Fondo: Denominación del instrumento: Denominación de la Sociedad: Período:		2,81	31/12/2011	2,76	31/12/2010	2,38	19/11/2009
Denominación de la Sociedad: Período:		2,81	31/12/2011	2,76	31/12/2010	2,38	19/11/2009

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS GERIDOS Y PASIVOS

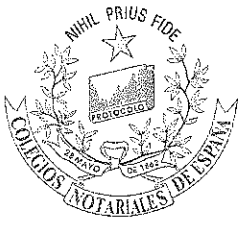
CUADRO F

Concentración  
Días, pólizas de depósitos con más concentración

Sector (1)

(1) Indicare denominación del sector con mayor concentración

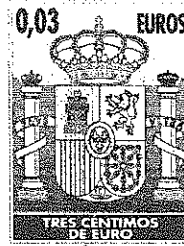
(2) Indicar código CNAE con la mayor de agrupación



139-194



CLASE 8.ª



OK6818645

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

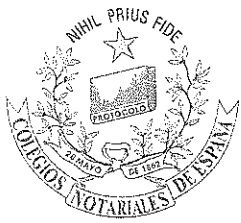
INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

CUADRO 0

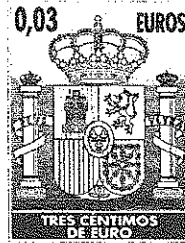
Divisa / Pasivos emitidos por el Fondo	Situación Actual		31/12/2011		Situación Inicial		19/11/2009	
	Nº de pasivos emitidos	Importe pendiente en Divisa	Importe pendiente en euros	Nº de pasivos emitidos	Importe pendiente en Divisa	Importe pendiente en Divisa	Importe pendiente en euros	
Euro - EUR	3.000	197.439.000	197.439.000	3.000	300.000.000	300.000.000	0	
EEUU Dólar - USD	0	0	0	0	0	0	0	
Yen - JPY	0	0	0	0	0	0	0	
Yen - JPY	0	0	0	0	0	0	0	
Libra - GBP	0	0	0	0	0	0	0	
Otros	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Total</b>	<b>3.000</b>	<b>197.439.000</b>	<b>197.439.000</b>	<b>3.000</b>	<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>	<b>0</b>	

R03887176





141-194

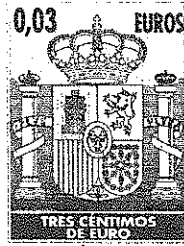
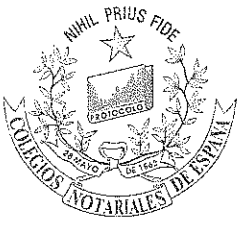


OK6818646

CLASE 8.ª

ANEXO I

R03887177



OK6818647

CLASE 8.<sup>a</sup>

Tipología de activos titulizados	31/12/2011		31/12/2010		31/11/2009	
	Nº de Activos vivos	Situación Actual Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Situación cierre anual anterior Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Situación inicial Importe pendiente (1)
Ferrocarriles	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Financiación de préstamos	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Financiación de transmisión de hipotecas	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Préstamos Hipotecarios	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Cédulas Hipotecarias	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Préstamos a Promotores	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Préstamos a PYMES	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Préstamos a Administraciones Públicas	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Préstamos a Comerciantes	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Cédulas Turísticas	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Bonos de Tesorería	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Deuda Subordinada	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Creditos AAPP	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Préstamos al Consumo	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Préstamos a la Vivienda	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Préstamos a la Educación	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Carteras a Cobrar	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Derechos de Crédito Futuros	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Bonos de Titulización	0	0,00	0	0,00	0	0,00
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>

Cuadro de texto libre



CLASE 8ª



OK6818648

S.05.1
Denominación del Fondo: TDA 31, 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:

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

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

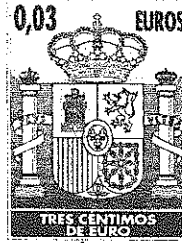
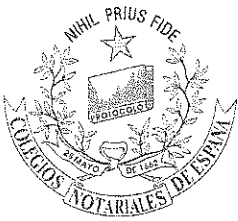
CUADRO B

	Situación actual 01/07/2011 - 31/12/2011	Situación clara anual anterior 01/01/2010 - 31/12/2010
Movimiento de la cartera de activos titulizados / Tasa de amortización anticipada	0	0
Importe de Principal F alido desde el cierre anual anterior	0	0
Derechos de crédito dados de baja por dación/liquidación de bienes desde el cierre anual anterior	-7.807.000	-7.844.000
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	-8.859.000	-34.682.000
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	-103.353.000	-85.686.000
Total importe amortizado acumulado, incluyendo adiciones y otros pagos en especie, desde el origen del Fondo	0	0
Importe pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el período (1)	196.647.000	214.314.000
Principal pendiente cierre del período (2)	4,6	13,5
Tasa amortización anticipada efectiva del período (%)		

(1) En fondos abiertos, importe principal pendiente de reembolso de los nuevos activos incorporados en el período.

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





OK6818650

CLASE 8.ª

Denominación del Fondo:	FDA 31, FTR	3.05,1
Denominación del Compartimento:	0	
Entidad emisora:	Fundación de Ahorro, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.	
Estado emisor:	España	
Período:	31/12/2011	

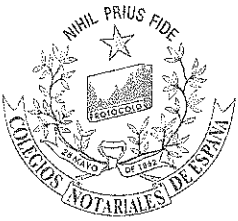
CUADRO D

	Situación actual		31/12/2011		Situación clase anual anterior		31/12/2010		Escenario inicial	
	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (B)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (E)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (F)	Tasa de recuperación fallidos (D)
Participaciones Hipotecarias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cerificados de Transmisión de Hipoteca	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Préstamos Hipotecarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sociedades Financieras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Préstamos a PYMES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Préstamos a Empresas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Préstamos Cooperativos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cedulas Temorales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bonos de Tesorería	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Deuda Subordinada	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créditos AAFP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Préstamos al Consumo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Préstamos Automoción	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Arrendamiento Financiero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cuentas a Cobrar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Operaciones de Crédito Futuro	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

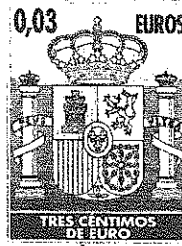
(1) Estos ratios se refieren exclusivamente a la cartera de activos cedidos al Fondo presentados en el balance en la partida de "Activos no cotados".

(2) Determinado por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como dudosos y el resultado de minorar el importe de principal pendiente de reembolso del total de la cartera, el importe de principal pendiente de reembolso por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como dudosos y el resultado de minorar el importe de principal pendiente de reembolso del total de la cartera, el importe de principal pendiente de reembolso del total de los activos fallidos. Se considera la definición de recuperaciones de impagados de principal de activos clasificados como dudosos, más el importe de principal pendiente de reembolso de los activos que según de dudosos por las recuperaciones de principal producidos en el periodo, dividido por el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como dudosos antes de las recuperaciones.

(3) Determinado por el cociente entre el importe de recuperación de principal de activos clasificados como fallidos y el importe de principal pendiente de reembolso de los activos antes de las recuperaciones.



151-194



OK6818651

CLASE 8.<sup>a</sup>

S. 03.1

Denominación del Fondo: **IDA 31, FFA**

Denominación del Compartimento: **0**

Denominación de la Clase: **Titulación de acciones. Sociedad Gestora de Fines de Titulaciones, S.A.**

Código agregado: **31/12/2011**

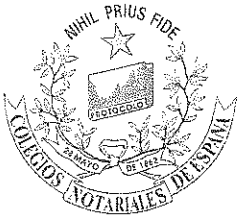
**CUADRO E**

Vista Ponderada de los activos cotizados al Fondo (1)

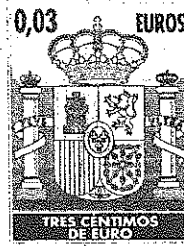
	Situación actual		31/12/2011		Situación cierre anual anterior		31/12/2010		Situación inicial		19/11/2009	
	N.º de acciones vivas	Valor nominal	N.º de acciones vivas	Valor nominal	N.º de acciones vivas	Valor nominal	N.º de acciones vivas	Valor nominal	N.º de acciones vivas	Valor nominal	N.º de acciones vivas	Valor nominal
Entre 0 y 1 año	10	66.000	14	89.000	14	89.000	14	89.000	14	89.000	14	89.000
Entre 2 y 3 años	10	103.000	11	116.000	11	116.000	11	121.000	11	121.000	11	121.000
Entre 3 y 5 años	24	884.000	16	880.000	16	880.000	16	488.000	21	488.000	21	488.000
Entre 5 y 10 años	120	5.317.000	107	4.741.000	107	4.741.000	112	5.172.000	112	5.172.000	112	5.172.000
Superior a 10 años	1.377	182.326.000	1.471	197.121.000	1.471	197.121.000	1.441	204.358.000	1.441	204.358.000	1.441	204.358.000
<b>Total</b>	<b>1.531</b>	<b>1.952.326.000</b>	<b>1.618</b>	<b>2.003.127.000</b>	<b>1.618</b>	<b>2.003.127.000</b>	<b>1.618</b>	<b>2.003.127.000</b>	<b>1.618</b>	<b>2.003.127.000</b>	<b>1.618</b>	<b>2.003.127.000</b>
(1) Los intervalos se obtienen excluyendo el efecto del número e inclusión al fondo (p.e. Entre 1 y 2 años superior a 1 año y menor o igual a 2 años)												

Antigüedad: **5,15** Años

Antigüedad media ponderada: **4,16** Años



153-194



OK6818652

CLASE 8.ª

Descripción del fondo:		Estrategia actual		Situación sobre anual anterior		Estrategia futura		Vista Media	
Deposición	Nº de participaciones	Deposición	Nº de participaciones	Importe	Valor	Importe	Valor	Países	Países
€	Unidades	€	Unidades	€	€	€	€		
31/07/2011	100.000	31/07/2011	100.000	208.851,000	194,44	208.851,000	194,44	100.000	100.000
31/07/2011	100.000	31/07/2011	100.000	13.500,000	12,44	13.500,000	12,44	100.000	100.000
31/07/2011	100.000	31/07/2011	100.000	13.500,000	12,44	13.500,000	12,44	100.000	100.000
<b>Total</b>	<b>300.000</b>	<b>Total</b>	<b>300.000</b>	<b>235.851,000</b>	<b>197,32</b>	<b>235.851,000</b>	<b>197,32</b>	<b>300.000</b>	<b>300.000</b>

(1) Implica en todo caso de ser aplicable la hipótesis de la ley de sucesión.  
 (2) La gestión del fondo se realiza en el extranjero.

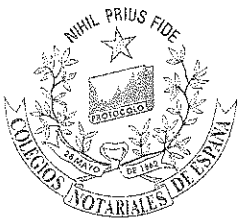
R03887183



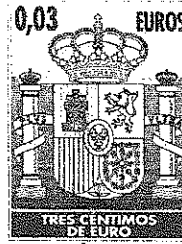








CLASE 8.<sup>a</sup>



OK6818656

5.015.3	
TDA 31, FTA	
0	
Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.	
31/12/2011	
TDA 31, FTA	
Denominación del fondo: Denominación del compartimento: Denominación de la gestora: Estados agregados: Período de la declaración: Mecanismo de cotización de los valores emitidos:	

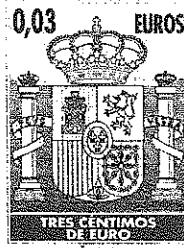
	Situación actual 31/12/2011	Situación cierre emisión anterior 31/12/2010
<b>INFORMACION SOBRE MEJORAS CREDITICIAS</b> (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)		
1. Importe del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	4.028.000	6.850.000
2. Porcentaje que representa el fondo de reserva, u otras mejoras equivalentes, sobre el total de los activos titulizados	2,05	2,73
3. Exceso de spread (%) (1)	1,23	0,40
4. Permuta financiera de intereses (SN)	true	true
5. Permuta financiera de tipos de cambio (S/N)	false	false
6. Otras permutas financieras (S/N)	false	false
7. Importe disponible de las líneas de liquidez (2)	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	80,12	91,45
10. Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales	0	0
11. Porcentaje que representa el aval sobre el total de los pasivos emitidos	0	0
12. Importe máximo de riesgo cubierto por derivados de crédito u otras garantías financieras adquiridas	0	0
13. Otros	false	false

	NIF	Denominación
Conteparte del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	A-20000793	Banco Guipuzcoano
Permutas financieras de tipos de interés	A-0001401F	HSEC, Sucursal en España
Permutas financieras de tipos de cambio		
Otras permutas financieras		
Contraparte de la línea de liquidez		
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) Entendiéndose como no subordinadas aquellas series que en la fecha se encuentren, respecto a las demás, en una posición anterior para el cobro de capital conforme al orden de protección de pagos.  
 (4) La gestora deberá incluir una descripción de dichos bonos crediticios en las notas explicativas en caso de que les considere 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.ª



OK6818657

3.66.7

Denominación del Fondo: **ISA 31. IVA**

Nombre de Propietario del Fondo: **Indicador de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.**

Denominación de la gestora: **Indicador de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.**

Estado del contrato: **31/03/2011**

**CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES ESTABLECIDAS CONTRACTUALMENTE EN EL FONDO**

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

Concepto (1)	Miles de Euros	Última Fecha de Pago	Situación actual	Período anterior	Última Fecha de Pago	Red. Fondo
1. Activos Fidejatis con antigüedad superior a 12 meses	8.751.000,00	03/03/11	0,03	0,03	0,03	0,03
2. Activos Fidejatis con antigüedad inferior a 12 meses	2.370.000,00	03/03/11	0,03	0,03	0,03	0,03
<b>TOTAL FIDEJATIS</b>	<b>11.121.000,00</b>					
3. Activos Fidejatis por impago con antigüedad igual o superior a 12 meses	2.560.000,00	03/03/11	0,02	0,02	0,02	0,02
4. Activos Fidejatis por otros riesgos que hayan sido devueltos y cancelados, sin su importe por el Contable	2.560.000,00	03/03/11	0,02	0,02	0,02	0,02
<b>TOTAL FIDEJATIS DEVUELTOS Y CANCELADOS</b>	<b>5.120.000,00</b>					
<b>TOTAL FIDEJATIS</b>	<b>16.241.000,00</b>					

(1) En caso de haber Fidejatis subrogados a los sucesivos, en la medida de lo posible, se indicará el número de Fidejatis subrogados y el número de Fidejatis devueltos y cancelados.

(2) Las cifras relativas a importes se contemplan en miles de euros.

PROGRESOS (3)	Límite	% Actual	Última Fecha de Pago	Período anterior	Última Fecha de Pago	Red. Fondo
PROGRESO A	10	1,54	03/03/11	0,03	0,03	0,03
PROGRESO B	10	1,54	03/03/11	0,03	0,03	0,03
PROGRESO C	10	1,54	03/03/11	0,03	0,03	0,03
PROGRESO D	10	1,54	03/03/11	0,03	0,03	0,03
PROGRESO E	10	1,54	03/03/11	0,03	0,03	0,03
<b>TOTAL PROGRESOS</b>	<b>50</b>	<b>7,70</b>				

(3) En caso de haber Fidejatis subrogados a los sucesivos, en la medida de lo posible, se indicará el número de Fidejatis subrogados y el número de Fidejatis devueltos y cancelados.

(4) En caso de haber Fidejatis subrogados a los sucesivos, en la medida de lo posible, se indicará el número de Fidejatis subrogados y el número de Fidejatis devueltos y cancelados.

(5) En caso de haber Fidejatis subrogados a los sucesivos, en la medida de lo posible, se indicará el número de Fidejatis subrogados y el número de Fidejatis devueltos y cancelados.

(6) En caso de haber Fidejatis subrogados a los sucesivos, en la medida de lo posible, se indicará el número de Fidejatis subrogados y el número de Fidejatis devueltos y cancelados.

(7) En caso de haber Fidejatis subrogados a los sucesivos, en la medida de lo posible, se indicará el número de Fidejatis subrogados y el número de Fidejatis devueltos y cancelados.

(8) En caso de haber Fidejatis subrogados a los sucesivos, en la medida de lo posible, se indicará el número de Fidejatis subrogados y el número de Fidejatis devueltos y cancelados.

(9) Si en el fondo y acuerdo de constitución del fondo se establecen límites respecto al desembolso y posterior pago del fondo, se indicará el número de Fidejatis subrogados y el número de Fidejatis devueltos y cancelados.

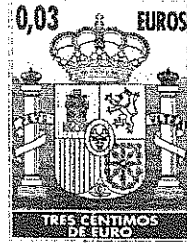
(10) Si en el fondo y acuerdo de constitución del fondo se establecen límites respecto al desembolso y posterior pago del fondo, se indicará el número de Fidejatis subrogados y el número de Fidejatis devueltos y cancelados.

(11) Si en el fondo y acuerdo de constitución del fondo se establecen límites respecto al desembolso y posterior pago del fondo, se indicará el número de Fidejatis subrogados y el número de Fidejatis devueltos y cancelados.

(12) Si en el fondo y acuerdo de constitución del fondo se establecen límites respecto al desembolso y posterior pago del fondo, se indicará el número de Fidejatis subrogados y el número de Fidejatis devueltos y cancelados.



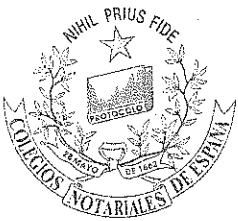
165-194



OK6818658

CLASE 8.ª

\$ 000	
<p>Denominación del Fondo: TDA 31 FTA</p> <p>Denominación del Compartimento: D</p> <p>Denominación de la Gestora: Titularidad de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titularidad, S.A.</p> <p>Estados agregados: 31/12/2011</p> <p>Periodo: 31/12/2011</p>	
NOTAS EXPLICATIVAS	
INFORME AUDITOR	
Campo de Texto:	



OK6818659

CLASE 8.ª

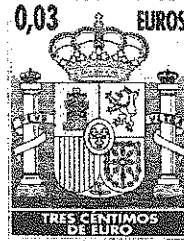
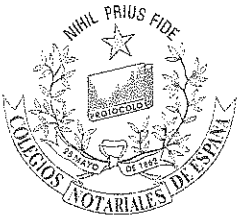
Denominación del Fondo: 0 Denominación del Compartimento: 0 Denominación de la Gestora: Estados agregados: 31/12/2010		S.05.1
---	--	--------

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

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

Tipología de activos titulizados	Situación Actual 31/12/2010		Situación cierre anual anterior 31/12/2009		Situación Inicial 19/11/2008	
	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)
Participaciones Hipotecadas	1.422	181.063,000	1.503	208,000	1.765	250.729,000
Certificados de Transmisión de Hipotecas	201	33.231,000	237	41.302,000	273	45.271,000
Préstamos Hipotecarios	0003	0001	0081	0081	0101	0101
Cédulas Hipotecarias	0004	0002	0082	0082	0102	0102
Préstamos a Promotores	0005	0003	0083	0083	0103	0103
Préstamos a PYMES	0006	0004	0084	0084	0104	0104
Préstamos a Empresas	0007	0005	0085	0085	0105	0105
Préstamos a Administraciones	0008	0006	0086	0086	0106	0106
Cédulas de Tesorería	0009	0007	0087	0087	0107	0107
Bonos de Tesorería	0010	0008	0088	0088	0108	0108
Créditos AAPP	0011	0009	0089	0089	0109	0109
Préstamos al Consumo	0012	0010	0090	0090	0110	0110
Préstamos Automóvil	0013	0011	0091	0091	0111	0111
Arrendamiento Financiero	0014	0012	0092	0092	0112	0112
Cuentas a Cobrar	0015	0013	0093	0093	0113	0113
Bonos de Crédito Ficticio	0016	0014	0094	0094	0114	0114
Bonos de Titulización	0017	0015	0095	0095	0115	0115
Otros	0018	0016	0096	0096	0116	0116
<b>Total</b>	<b>1.623</b>	<b>214.314,000</b>	<b>1.830</b>	<b>258.820,000</b>	<b>2.038</b>	<b>300.000,000</b>

Cuadro de Inicial, Inter



OK6818660

CLASE 8.ª

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

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

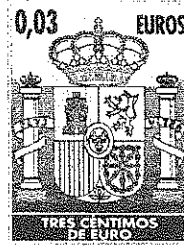
(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

CUADRO B

Movimiento de la cartera de activos titulizados / Tasa de amortización anticipada	Situación actual		Situación cierre anual anterior	
	01/07/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009	0210	0211
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	-7.844.000	-7.532.000		
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	-34.662.000	-31.669.000		
Total importe amortizado acumulado desde el origen del Fondo	-85.686.000	-43.780.000		
Importe pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo (1)	0	0	0212	0213
Importe pendiente cierre del periodo (2)	214.314.000	256.820.000	0214	
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo	13,5		0215	
				13,09

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

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



OK6818661

CLASE 8.ª

Denominación del Fondo:		TDA 31, FTA	
Identificación del Instrumento:		Fideicomiso de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.	
Ejercicio correspondiente:		31/12/2016	
Período:		31/12/2016	

**CUADRO C**

Total Impagados (1)	Nº de activos	Importe impagado		Principal pendiente no vencido		Deuda Total		
		Principal	Intereses ordinarios	Principal	Intereses ordinarios	Principal	Intereses ordinarios	
Hasta 1 mes	41	16.000	0,723	28.000	0,749	6.188.000	0,749	6.217.000
De 1 a 2 meses	17	9.000	0,723	22.000	0,741	2.440.000	0,731	2.482.000
De 2 a 3 meses	7	10.000	0,724	21.000	0,742	1.770.000	0,742	1.800.000
De 3 a 4 meses	3	10.000	0,724	21.000	0,742	1.251.000	0,742	1.278.000
De 4 a 6 meses	6	38.000	0,724	72.000	0,744	1.347.000	0,745	1.418.000
De 6 a 12 meses	0	0	0,725	0	0,745	0	0,745	0
De 12 a 18 meses	1	13.000	0,729	14.000	0,746	0	0,746	14.000
De 18 meses a 2 años	0	0	0,729	0	0,747	0	0,747	0
De 2 a 3 años	0	0	0,729	0	0,748	0	0,748	0
Más de 3 años	81	39.000	0,730	144.000	0,749	12.704.000	0,752	13.068.000
<b>Total</b>								

(1) La distribución de los activos vencidos impagados entre los distintos tramos se realizará en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los intereses se actualizarán al vencimiento de 4º mes y menor o igual a 1 mes y menor o igual a 2 meses.

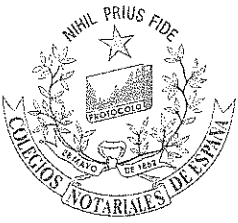
Impagados con Garantía Real (2)	Nº de activos	Importe impagado		Principal pendiente no vencido		Deuda Total		Valor Garantía (3)	% Duda/Deuda Total
		Principal	Intereses ordinarios	Principal	Intereses ordinarios	Principal	Intereses ordinarios		
Hasta 1 mes	41	16.000	0,723	28.000	0,749	6.188.000	0,749	6.188.000	63,41
De 1 a 2 meses	17	9.000	0,723	22.000	0,741	2.440.000	0,731	2.440.000	63,84
De 2 a 3 meses	7	10.000	0,724	21.000	0,742	1.770.000	0,742	1.770.000	75,87
De 3 a 4 meses	3	10.000	0,724	21.000	0,742	1.251.000	0,742	1.251.000	70,79
De 4 a 6 meses	6	38.000	0,724	72.000	0,744	1.347.000	0,745	1.347.000	68,46
De 6 a 12 meses	0	0	0,725	0	0,745	0	0,745	0	7,1
De 12 a 18 meses	1	13.000	0,729	14.000	0,746	0	0,746	14.000	0
De 18 meses a 2 años	0	0	0,729	0	0,747	0	0,747	0	0
De 2 a 3 años	0	0	0,729	0	0,748	0	0,748	0	0
Más de 3 años	81	39.000	0,730	144.000	0,749	12.704.000	0,752	12.818.000	66,08
<b>Total</b>									

(2) La distribución de los activos impagados entre los distintos tramos se realizará en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los intereses se actualizarán al vencimiento de 4º mes y menor o igual a 1 mes y menor o igual a 2 meses.

(3) Compensación con la última valoración disponible de la garantía real inmueble o valor razonable de la garantía real (acciones o deuda pagadora), por el valor de las normas se ha considerado en el momento actual del Fondo.



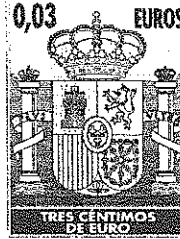




175-194



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK6818663

5.05.1

Denominación del Fondo: TDA 31, FTA  
 Denominación del Compartimento: Inversión de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.  
 Denominación de la Gestora:  
 Estados agregados: 31/12/2010  
 País/Idioma:

**CUADRO E**

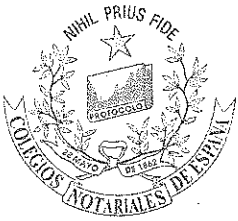
Vida Residual de los activos cedidos al Fondo (1)

	Situación actual 31/12/2010		Situación cierre anual anterior 31/12/2009		Situación inicial 19/11/2008	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente
Inferior a 1 año	130	25.000	130	52.000	148	28.000
Entre 1 y 2 años	14	471.000	31	31.000	21	218.000
Entre 2 y 3 años	196	44.000	181	26.000	21	632.000
Entre 3 y 5 años	104	5.172.000	101	402.000	21	6.920.000
Superior a 10 años	104	208.328.000	113	6.124.000	112	292.857.000
<b>Total</b>	<b>548</b>	<b>214.313.000</b>	<b>556</b>	<b>246.859.000</b>	<b>523</b>	<b>300.009.000</b>
Vida residual media ponderada (albas)	1,106	1,823	1,820	1,839	2,038	1,986
	23,24	24,27	25,19	25,19		

(1) Los litrovaes se pretenderán sucluido al inicio del mismo e incluido al final (p.e. Entre 1 y 2 años: superior a 1 año y menor o igual a 2 años)

Antigüedad Actividad media ponderada

	Situación actual 31/12/2010		Situación cierre anual anterior 31/12/2009		Situación inicial 19/11/2008	
	Nº de Activos	Años	Nº de Activos	Años	Nº de Activos	Años
	548	4,16	556	3,23	523	2,11

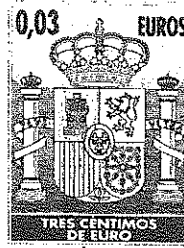


179-194



OK6818665

CLASE 8.<sup>a</sup>



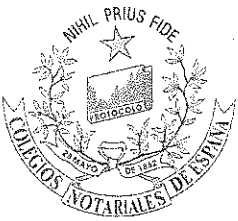
Denominación de Finca: **TDA 11, PTA 9**  
 Denominación del propietario: **Trusteads de Indias, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.**  
 Denominación de la gestión: **51012510**  
 Fecha de la redacción: **TDA 11, PTA 9**  
 Número de anotación de la subasta:

**CUADRO II**

Sub. II	Denominación	Grado de	Indice de	Tipo	Base de cálculo	Intereses	Principales	Principales	Intereses	Total
					de la finca	de los intereses	de los intereses	de los intereses	de los intereses	de los intereses
ES07710300	SERIE A	100	0,3	1,33	360	10,000	0	0	0	10,000,000
ES07910007	SERIE B	100	0,3	1,33	360	10,000	0	0	0	10,000,000
ES07710025	SERIE C	100	1,2	2,23	360	20,000	0	0	0	20,000,000
<b>Total</b>										<b>40,000,000</b>

(1) La subasta deberá cumplirse el día de la subasta en la sede del ICAJ y en el momento que se indique en el anuncio de subasta.  
 (2) En el caso de que el tipo de interés sea variable, el interés de referencia será el índice de referencia que se indique en el anuncio de subasta.  
 (3) En el caso de que el tipo de interés sea variable, el interés de referencia será el índice de referencia que se indique en el anuncio de subasta.  
 (4) En el caso de que el tipo de interés sea variable, el interés de referencia será el índice de referencia que se indique en el anuncio de subasta.  
 (5) En el caso de que el tipo de interés sea variable, el interés de referencia será el índice de referencia que se indique en el anuncio de subasta.  
 (6) En el caso de que el tipo de interés sea variable, el interés de referencia será el índice de referencia que se indique en el anuncio de subasta.  
 (7) Incluye el principal en su caso y el interés de los intereses.

103887106



181-194

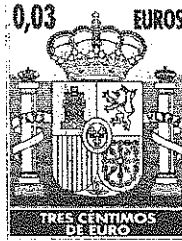
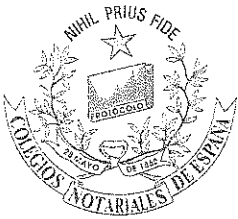


OK6818666

CLASE 8.<sup>a</sup>

Denominación del fondo:		Situación de principal		Situación de principal		Situación de principal		Situación de principal	
TDA 31, FTA		DIRECCION, S.U.2015		DIRECCION, S.U.2015		DIRECCION, S.U.2015		DIRECCION, S.U.2015	
D		D		D		D		D	
Titularidad de Activo, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.		Titularidad de Activo, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.		Titularidad de Activo, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.		Titularidad de Activo, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.		Titularidad de Activo, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.	
31/12/2010		31/12/2010		31/12/2010		31/12/2010		31/12/2010	
TDA 31, FTA		TDA 31, FTA		TDA 31, FTA		TDA 31, FTA		TDA 31, FTA	
Mantención de cotización de su última emisión.		Mantención de cotización de su última emisión.		Mantención de cotización de su última emisión.		Mantención de cotización de su última emisión.		Mantención de cotización de su última emisión.	
CUADRO C									
Fecha	Denominación	Importe Paga	Importe Paga	Importe Paga	Importe Paga	Importe Paga	Importe Paga	Importe Paga	Importe Paga
8/03/710300	SERIE A	20952051	20952051	20952051	20952051	20952051	20952051	20952051	20952051
8/03/710301	SERIE B	20952051	20952051	20952051	20952051	20952051	20952051	20952051	20952051
8/03/710302	SERIE C	20952051	20952051	20952051	20952051	20952051	20952051	20952051	20952051
TOTAL		62856153	62856153	62856153	62856153	62856153	62856153	62856153	62856153

(1) La serie de papeles emitidos por el emisor de la serie (ISIN) y el denominación de la serie (ISIN) se deben de actualizar en el momento de la emisión.  
 (2) Emitido como fondo de inversión que se actualiza con la denominación, capitalización, situación de la emisión del Fondo. Siempre que no se haya producido previamente un cambio de denominación.  
 (3) Total de papeles emitidos desde el día de su emisión.  
 (4) Total de papeles emitidos desde la fecha de constitución del Fondo.



OK6818668

CLASE 8.<sup>a</sup>

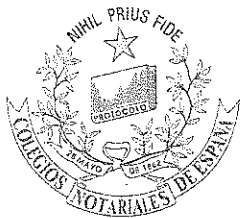
S.05.3	
TDA 31, FTA	
0	
Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.	
Estados agregados:	
Período de la declaración:	
Mercados de cotización de los valores emitidos:	
31/12/2010	
TDA 31, FTA	

	Situación actual 31/12/2010	Situación cierre anual anterior 31/12/2009
<b>INFORMACION SOBRE MEJORAS CREDITICIAS</b> (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)		
1. Importe del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	5.850.000	5.850.000
2. Porcentaje que representa el fondo de reserva, u otras mejoras equivalentes, sobre el total de los activos titulizados	2,79	2,28
3. Exceso de spread (%) (1)	0,040	0,040
4. Premia financiera de intereses (SAI)	1,47	2,07
5. Premia financiera de tipos de cambio (SMI)	0,050	true
6. Otras primas financieras (SAI)	0,070	false
7. Importe disponible de las líneas de liquidez (2)	0,080	false
8. Subordinación de series (SN)	0,090	false
9. Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total de bonos	0,110	true
10. Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales	0,120	91,45
11. Porcentaje que representa el aval sobre el total de los pasivos emitidos	0,150	1,50
12. Importe máximo de riesgo cubierto por derivados de crédito u otras garantías financieras adquiridas	0,160	0
13. Otros	0,170	0
	0,180	false

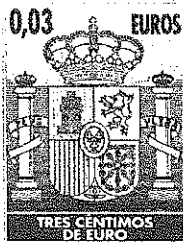
	NIF	Denominación
Información sobre contrapartes de reservas crediticias		
Contraparte del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	A-20000733	Banco Gupuzosano
Premias financieras de tipos de interés	A-0081401E	HSBC, Sucursal en España
Premias financieras de tipos de cambio		
Otras primas financieras		
Contraparte de la línea de liquidez		
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) Entendiéndose como no subordinadas aquellas series que en la fecha se encuentran, 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 flujos emitidos y se desconoce el titular de esos flujos no se cumplimentará.





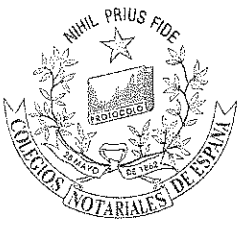
189-194



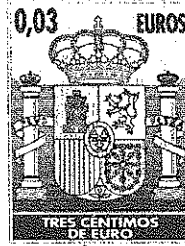
OK6818670

CLASE 8.ª

S.06	Denominación del Fondo: FIA 31, FIA Organización del Compromiso: D Organización de la Gestora: Titulación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulación, S.A. Estados agregados: 31/12/2010 Período:
NOTAS EXPLICATIVAS	
INFORME AUDITOR	
Campo de Texto:	



191-194



OK6818671

CLASE 8.ª

FORMULACIÓN

R03887202



## MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

---

EBN Banco de Negocios, S.A.  
D. Teófilo Jiménez Fuentes  
Presidente

---

Banco CAM, S.A.U.  
D. Juan Luis Sabater Navarro

---

Banco Castilla La Mancha, S.A.  
D. Francisco Jesús Cepeda González

---

D. Rafael Morales – Arce Serrano

---

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

---

Caja de Ahorros Municipal de Burgos  
D. Vicente Palacios Martínez

---

D. Rafael Garcés Beramendi

---

Aldermanbury Investments Limited  
D. Arturo Miranda Martín

Diligencia que levanta el Secretario, D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana, para hacer constar que tras la aprobación de las cuentas anuales y el informe de gestión de TDA 31, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2011, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 27 de marzo de 2012, sus miembros han procedido a suscribir el presente Documento que se compone de 97 hojas de papel timbrado encuadernadas y numeradas correlativamente del OK6818576 al OK6818672, ambos inclusive, estampando su firma los miembros reunidos, cuyos nombres y apellidos constan en esta última hoja del presente, de lo que doy fe.

Madrid, 27 de marzo de 2012

---

D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana  
Secretario del Consejo