

Informe de Auditoría

TDA 25, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
(Fondo en liquidación)
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2012

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, Sociedad Gestora de TDA 25, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS (Fondo en liquidación)

Hemos auditado las cuentas anuales de TDA 25, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS (Fondo en liquidación), que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2012, 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 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TDA 25, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS (Fondo en liquidación) al 31 de diciembre de 2012, 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.

Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 8 de la memoria adjunta, en la que se menciona la situación del Fondo de Reserva que se dotó en la constitución del Fondo.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2012 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 2012. 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.

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2013 Nº 01/13/01852
IMPORTE COLEGIAL: 96,00 EUR

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

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)

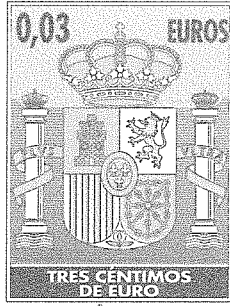


Francisco J. Fuentes García

15 de abril de 2013



CLASE 8.^a

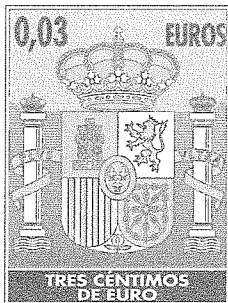


OL0075140

TDA 25,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
(Fondo en liquidación)



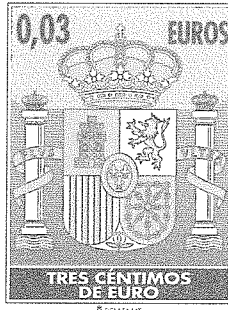
CLASE 8.^a



OL0075141

ÍNDICE

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



0L0075142

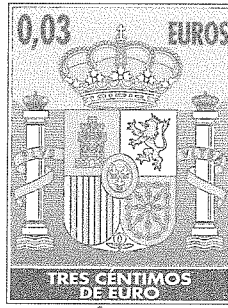
CLASE 8.ª

TDA 25, F.T.A. (Fondo en liquidación)
Balance de situación
31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		2012	2011
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		131.920	144.799
I. Activos financieros a largo plazo	6	131.920	144.799
Derechos de crédito		131.920	144.799
Participaciones hipotecarias		80.659	87.800
Certificados de transmisión hipotecaria		14.164	15.431
Activos dudosos		37.341	41.906
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(244)	(338)
II. Activos por impuesto diferido		-	-
III. Otros activos no corrientes		-	-
B) ACTIVO CORRIENTE		17.507	15.222
IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta	7	8.267	6.114
V. Activos financieros a corto plazo	6	7.488	7.505
Derechos de crédito		7.488	7.505
Participaciones hipotecarias		3.507	3.579
Certificados de transmisión hipotecaria		558	567
Activos dudosos		3.101	2.917
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(439)	(405)
Intereses y gastos devengados no vencidos		243	260
Intereses vencidos e impagados		518	587
VI. Ajustes por periodificaciones		-	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	1.752	1.603
Tesorería		1.752	1.603
TOTAL ACTIVO		149.427	160.021



CLASE 8.ª



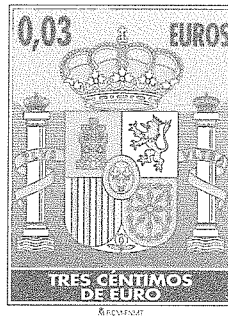
OL0075143

TDA 25, F.T.A. (Fondo en liquidación)
Balance de situación
31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		2012	2011
PASIVO			
A) PASIVO NO CORRIENTE			
I. Provisiones a largo plazo			
II. Pasivos financieros a largo plazo			
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas			
Series subordinadas			
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)			
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado			
Credito línea de liquidez			
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)			
Derivados			
Derivados de cobertura			
III. Pasivos por impuesto diferido			
B) PASIVO CORRIENTE			
IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta			
V. Provisiones a corto plazo			
VI. Pasivos financieros a corto plazo			
Acreedores y otras cuentas a pagar			
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas			
Intereses y gastos devengados			
Intereses vencidos e impagados			
Deudas con entidades de crédito			
Intereses y gastos devengados			
Intereses vencidos e impagados			
Derivados			
Derivados de cobertura			
VII. Ajustes por periodificaciones			
Comisiones			
Comisión sociedad gestora			
Comisión variable - resultados realizados			
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)			
Otros			
C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS			
VIII. Activos financieros disponibles para la venta			
IX. Coberturas de flujos de efectivo			
X. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos			
XI. Gastos de constitución en transición			
TOTAL PASIVO		149.427	160.021



CLASE 8.ª



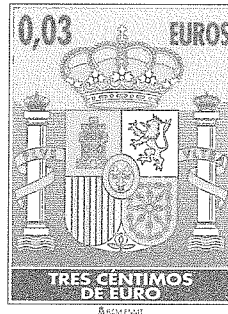
OL0075144

TDA 25, F.T.A. (Fondo en liquidación)
Cuenta de pérdidas y ganancias
31 de diciembre

	Miles de euros	
	2012	2011
1. Intereses y rendimientos asimilados	3.862	4.444
Derechos de crédito	3.859	4.425
Otros activos financieros	3	19
2. Intereses y cargas asimilados	(1.539)	(2.513)
Obligaciones y otros valores negociables	(1.535)	(2.503)
Deudas con entidades de crédito	(4)	(10)
3. Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)	(2.033)	(1.027)
A) MARGEN DE INTERESES	290	904
4. Resultado de operaciones financieras (neto)	(1)	(1)
Otros	(1)	(1)
5. Diferencias de cambio (neto)	-	-
6. Otros ingresos de explotación	-	-
7. Otros gastos de explotación	(981)	(598)
Servicios exteriores	(900)	(514)
Servicios de profesionales independientes	(900)	(513)
Servicios bancarios y similares	-	(1)
Otros gastos de gestión corriente	(81)	(84)
Comisión de sociedad gestora	(59)	(61)
Comisión del agente financiero/pagos	(16)	(17)
Otros gastos	(6)	(6)
8. Deterioro de activos financieros (neto)	(4.322)	(2.313)
Deterioro neto de derechos de crédito	(4.322)	(2.313)
9. Dotaciones a provisiones (neto)	-	-
10. Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta	(98)	-
11. Repercusión de pérdidas (ganancias)	5.112	2.008
B) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-	-
12. Impuesto sobre beneficios	-	-
C) RESULTADO DEL PERIODO	-	-



CLASE 8.ª



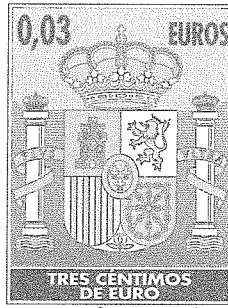
OL0075145

TDA 25, F.T.A. (Fondo en liquidación)
Estado de flujos de efectivo
31 de diciembre

Nota	Miles de euros	
	2012	2011
A) FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACION	1.205	819
1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	765	745
Intereses cobrados de los activos titulizados	4.166	4.547
Intereses pagados por valores de titulización	(1.348)	(2.168)
Cobros/pagos netos por operaciones de derivados	(2.056)	(1.653)
Intereses cobrados de inversiones financieras	3	19
2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo	(76)	(78)
Comisiones pagadas a la sociedad gestora	(60)	(61)
Comisiones pagadas al agente financiero	(16)	(17)
3. Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo	516	152
Cobros procedentes de la enajenación de activos no corrientes mantenidos para la venta	380	-
Otros	136	152
B) FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSION/ FINANCIACION	(1.056)	(557)
4. Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización	-	-
5. Flujos de caja por adquisición de activos financieros	-	-
6. Flujos de caja netos por amortizaciones	(147)	(29)
Cobros por amortización de derechos de crédito	5.625	6.954
Pagos por amortización de valores de titulización	(5.772)	(6.983)
7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	(909)	(528)
Administraciones públicas - Pasivo	-	(6)
Otros deudores y acreedores	(909)	(522)
C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES	149	262
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	8 1.603	1.341
Efectivo o equivalentes al final del periodo	8 1.752	1.603



CLASE 8.ª



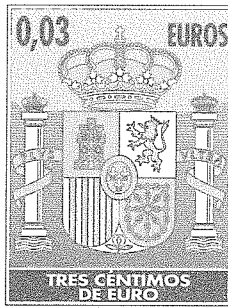
0L0075146

TDA 25, F.T.A. (Fondo en liquidación)
Estado de ingresos y gastos reconocidos
31 de diciembre

	Miles de euros	
	2012	2011
1. Activos financieros disponibles para la venta		
Ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta	-	-
2. Cobertura de los flujos de efectivo		
Ganancias (pérdidas) por valoración	(2.430)	(1.633)
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	(2.430)	(1.633)
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	2.033	1.027
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	397	606
Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables	-	-
3. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos		
Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance en el periodo	-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-	-
Total Ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (1+2+3)	-	-



CLASE 8.ª



OL0075147

TDA 25, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS (Fondo en liquidación)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2012

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

TDA 25, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS (en adelante, “el Fondo”), se constituyó mediante escritura pública el 28 de julio de 2006, agrupando inicialmente un importe total de participaciones hipotecarias y de certificados de transmisión de hipoteca de 265.000.000 euros (Nota 6). La fecha de desembolso que marcó el inicio del devengo de los derechos de sus activos y pasivos fue el 2 de agosto de 2006.

La sociedad gestora del Fondo es Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (en adelante, “la Sociedad Gestora”).

Con fecha 28 de julio de 2006 la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, “la CNMV”) verificó y registró la constitución del Fondo, su folleto de emisión, así como la emisión de bonos de titulización por 265.000 miles de euros (Nota 9).

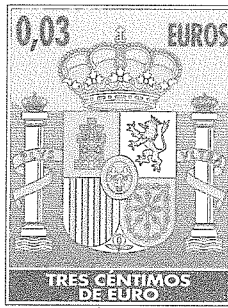
El activo del Fondo está integrado por participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca emitidos por Unión de Crédito para la Financiación Mobiliaria e Inmobiliaria, Credifimo, E.F.C., S.A.U. – Credifimo (actualmente Caixabank) y Banco Gallego, sobre préstamos concedidos para la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda situada en territorio español, con garantía hipotecaria sobre un inmueble valorado por una sociedad de tasación inscrita en el Registro Especial del Banco de España.

Los préstamos hipotecarios, por sus características, se clasifican en dos categorías:

- Préstamos hipotecarios que cumplen los requisitos establecidos en la Sección Segunda de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, reguladora del Mercado Hipotecario (la “Ley del Mercado Hipotecario”) y que se transmiten al Fondo mediante la emisión de las participaciones (en adelante, los “Préstamos Hipotecarios 1”). El saldo inicial de los Préstamos Hipotecarios 1 representaba un importe total de 231.505.181,43 euros.



CLASE 8.ª



OL0075148

- Préstamos hipotecarios que no cumplen todos los requisitos de la Sección Segunda de la Ley del Mercado Hipotecario, entre los que se encuentran la no superación del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas o la obligatoriedad de que los préstamos hipotecarios se encuentren garantizados por hipotecas con rango de primera hipoteca, los cuales se transmiten al Fondo mediante la emisión de los certificados, de conformidad con el artículo 18 de la Ley 44/2002 (en adelante, los “Préstamos Hipotecarios 2”). El saldo inicial de los Préstamos Hipotecarios 2 representaba un importe total de 33.494.818,57 euros.

El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por las participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca que agrupe y, en cuanto a su pasivo, por los bonos de titulización emitidos y los préstamos en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo.

El único objeto del Fondo es la transformación de los conjuntos de participaciones y certificados de préstamos hipotecarios que adquiera de entidades de crédito, en valores de renta fija homogéneos, estandarizados y consecuentemente, susceptibles de negociación en mercados organizados de valores.

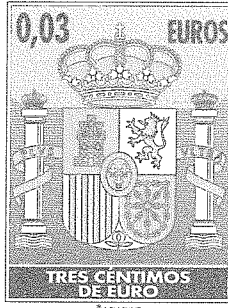
b) Duración del Fondo

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

Bajo una hipótesis de amortizaciones anticipadas del 12%, el Fondo se extinguiría en septiembre de 2020.



CLASE 8.ª



OL0075149

c) Recursos disponibles del Fondo

Los recursos disponibles en cada fecha de pago para hacer frente a las obligaciones de pago o de retención, son el importe depositado en la cuenta de tesorería que está compuesto por:

1. 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;
2. Las cantidades que compongan en cada momento el fondo de reserva, transferidos, en su caso, desde la cuenta de reinversión;
3. Los rendimientos producidos por los saldos de las cuentas del Fondo,
4. Las cantidades netas percibidas en virtud de los contratos de derivados,
5. En su caso, el avance técnico,
6. En la primera fecha de pago, el importe dispuesto de la línea de liquidez.
7. Las cantidades depositadas en la cuenta para la amortización de la línea de liquidez que, en su caso, sean necesarias para hacer frente a las obligaciones de pago previstas en el folleto de emisión.
8. Cualesquiera otras cantidades que hubiera percibido el Fondo.

En caso de liquidación del Fondo, estará disponible el importe de la liquidación de los activos del Fondo y serán recursos disponibles del Fondo todos los importes depositados en la cuenta de tesorería, en la cuenta de cobros, en la cuenta para la amortización de la línea de liquidez y, en su tesorería, incluyendo los rendimientos producidos.

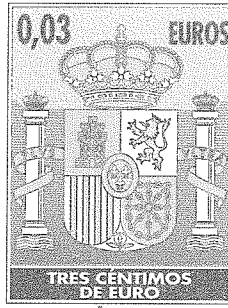
d) Insolvencia del Fondo

Con carácter general, los recursos disponibles del Fondo son aplicados, en cada fecha de pago, a los siguientes conceptos, estableciéndose como orden de prelación de pagos el que se enumera a continuación:

1. Pago de los impuestos y de los gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo, suplidos o no por la Sociedad Gestora y debidamente justificados, excepto la comisión de la Sociedad Gestora y el margen de intermediación financiera.



CLASE 8.ª

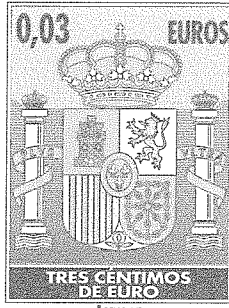


OL0075150

2. Pago de la comisión a la Sociedad Gestora.
3. Pago, en su caso, de las cantidades netas a pagar por el Fondo en virtud de los contratos de derivados, y, solamente en el caso de resolución de los citados contratos por incumplimiento del Fondo o por ser éste la parte afectada por circunstancias objetivas sobrevenidas, abono de las cantidades a satisfacer por el Fondo que correspondan al pago liquidativo, si procede.
4. Pago de los intereses devengados de los importes dispuestos con cargo a la línea de liquidez.
5. En su momento, amortización del principal dispuesto de la línea de liquidez según corresponda.
6. Pago de intereses de los Bonos de las Series A1, A2 y pago NAS-IO.
7. Pago de intereses de los Bonos de la Serie B. Se procede a la postergación de este pago al 11º lugar en el caso de que, en la fecha de pago correspondiente, el saldo nominal pendiente de cobro acumulado hasta dicha fecha de pago de los préstamos hipotecarios fallidos (sin deducción de las posibles recuperaciones obtenidas de esos préstamos hipotecarios fallidos) representen más del 6,4% del saldo nominal pendiente de vencimiento de los préstamos hipotecarios a la fecha de constitución del Fondo, siempre que los Bonos de la Serie A no hayan sido amortizados totalmente.
8. Pago de intereses de los Bonos de la Serie C. Se procederá a la postergación de este pago al 12º lugar en el caso de que, en la fecha de pago correspondiente, el saldo nominal pendiente de cobro acumulado hasta dicha fecha de pago de los préstamos hipotecarios fallidos (sin deducción de las posibles recuperaciones obtenidas de esos préstamos hipotecarios Fallidos) representen más del 4,9% del saldo nominal pendiente de vencimiento de los préstamos hipotecarios a la fecha de constitución del Fondo, siempre que los Bonos de las Series A y B no hayan sido amortizados completamente.
9. Pago de intereses de los Bonos de la Serie D. Se procede a la postergación de este pago al 13º lugar en el caso de que, en la fecha de pago correspondiente, el saldo nominal pendiente de cobro acumulado hasta dicha fecha de pago de los préstamos hipotecarios fallidos (sin deducción de las posibles recuperaciones obtenidas de esos préstamos hipotecarios fallidos) representen más del 3,9% del saldo nominal pendiente de vencimiento de los préstamos hipotecarios a la fecha de constitución del Fondo, siempre que los Bonos de las Series A, B y C no hayan sido amortizados completamente.



CLASE 8.ª



OL0075151

10. Amortización de los bonos, de acuerdo con lo establecido en el apartado 4.9. de la nota de valores.
11. En el caso del número (7º) anterior y hasta la total amortización de los Bonos de la Clase A, Intereses de los Bonos de la Serie B.
12. En el caso del número (8º) anterior y hasta la total amortización de los Bonos de la Clase A y los Bonos de la Serie B, Intereses de los Bonos de la Serie C.
13. En el caso del número (9º) anterior y hasta la total amortización de los Bonos de la Clase A, los Bonos de la Serie B y los Bonos de la Serie C, Intereses de los Bonos de la Serie D.
14. Dotación, en su caso, del Fondo de Reserva hasta alcanzar el nivel requerido.
15. Retención de la cantidad establecida en el folleto de emisión, para realizar la dotación para el fondo de amortización de la línea de liquidez.
16. Pago de la cantidad a satisfacer por el Fondo, en su caso, que componga el pago liquidativo de los contratos de derivados.
17. En su caso, pago de intereses del préstamo para gastos iniciales.
18. En su caso, amortización del principal del préstamo para gastos iniciales.
19. Margen de intermediación financiera (comisión variable de las entidades cedentes) que se determina por la diferencia entre los recursos disponibles en cada fecha de pago y los pagos que debe realizar el Fondo (apartados 1 a 18 anteriores).

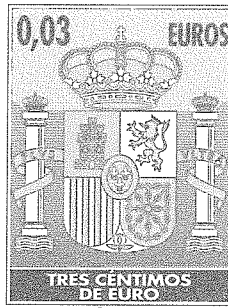
Otras reglas:

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

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



CLASE 8.ª



0L0075152

La prelación entre los pagos a realizar en concepto de amortización de la línea de liquidez, en su caso, amortización del préstamo para gastos iniciales y margen de intermediación financiera se imputará individualmente para cada cedente, procediéndose a dichos pagos según lo que resulte de las cuentas individualizadas de cada uno de ellos, según lo previsto en el contrato de gestión interna individualizada.

e) Gestión del Fondo

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

La Sociedad Gestora percibe por su gestión, en cada fecha de pago una comisión de gestión que se devenga trimestralmente, igual, a una parte fija de 5.000 euros más una cuarta parte del 0,025% del saldo nominal pendiente de cobro de las participaciones y de los certificados en la fecha de pago inmediatamente anterior. Dicha comisión se entiende bruta, en el sentido de incluir cualquier impuesto directo o indirecto o retención que pudiera gravar la misma. La comisión en cada fecha de pago no puede ser inferior a 10.000 euros y no puede ser superior a 19.000 euros. Estas cantidades son actualizadas al comienzo de cada año natural (comenzando en enero de 2007) de acuerdo con el Índice General de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística, u organismo que lo sustituya.

f) Administrador de los derechos de crédito

Caixabank (anteriormente Unión de Crédito para la Financiación Mobiliaria e Inmobiliaria, Credifimo, E.F.C., S.A.U. - Credifimo) y Banco Gallego, no perciben remuneración alguna en contraprestación a los servicios que llevan a cabo como administradores de los derechos de crédito.

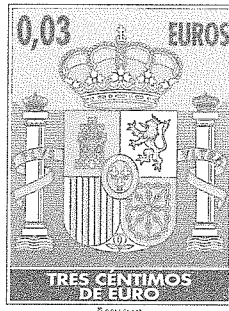
g) Agente financiero del Fondo

La Sociedad Gestora al objeto de centralizar la operativa financiera del Fondo realizó con Banco Santander, 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.



CLASE 8.ª



OL0075153

- 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, previa notificación a la Sociedad Gestora.
- El agente de pagos recibe 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, pagadera trimestralmente en cada fecha de pago a razón de 3.000 euros al trimestre, 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.

Como consecuencia de la bajada de calificación de Fitch y S&P a Banco Santander, con fecha 12 de septiembre de 2012 se procedió a sustituir a Banco Santander en todas sus funciones por BNP Paribas.

h) Contraparte del swap

La Sociedad Gestora concertó en representación y por cuenta del Fondo, con Bear Stearns Bank (actualmente JP Morgan Chase Bank), un contrato de permuta financiera de intereses o swap.

i) Contraparte de los préstamos subordinados

En la fecha de desembolso el Fondo recibió de Unión de Crédito para la Financiación Mobiliaria e Inmobiliaria, Credifimo, E.F.C., S.A.U. (actualmente Caixabank), Banco Gallego un préstamo para gastos iniciales y un préstamo de líneas de liquidez.

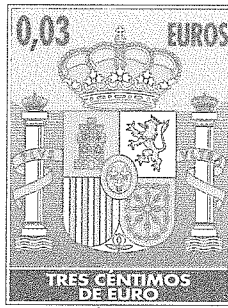
j) Normativa legal

El Fondo se constituyó 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.



CLASE 8.^a



OL0075154

- (iii) La Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación.
- (iv) Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en lo referente a su supervisión, inspección y sanción.
- (v) La Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la CNMV sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización, modificada por la Circular 4/2010, de 14 de octubre, de la CNMV.
- (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.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

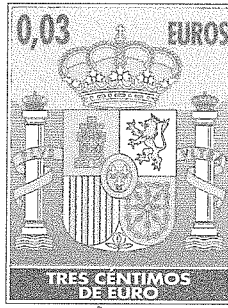
a) Imagen fiel

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

En cumplimiento de la legislación vigente, el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora ha formulado estas cuentas anuales con el objeto de mostrar la imagen fiel del Fondo del ejercicio 2012. Estas cuentas, son aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Gestora, estimándose su aprobación sin cambios significativos.



CLASE 8.ª



OL0075155

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 las cuentas anuales

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

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

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

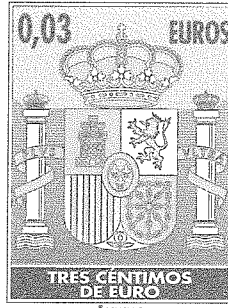
- Las pérdidas por deterioro de activos financieros (Nota 3.k).
- El valor razonable de la permuta financiera de intereses o swap (Notas 3.j); y
- Cancelación anticipada (Nota 1.b).

c) Comparación de la información

Los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en las presentes cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 2012, las correspondientes al ejercicio anterior, por lo que, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2011 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2012 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2011.



CLASE 8.ª



OL0075156

Según se indica en el tercer párrafo de “Pasivos financieros – Repercusión de pérdidas a los pasivos financieros” del apartado g de la Nota 3 de esta memoria, en 2012 se ha cambiado el criterio de presentación de la repercusión de pérdidas imputadas a la cuenta de periodificación de la comisión variable. Dado que este cambio de criterio no es significativo en el caso del Fondo, no ha sido necesario modificar las cifras comparativas del ejercicio 2011.

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 estado de ingresos y gastos reconocidos.

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.

3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

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

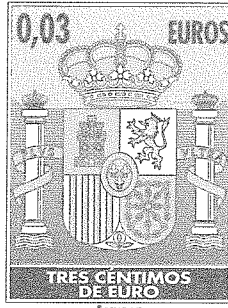
a) Empresa en funcionamiento.

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora ha acordado la liquidación anticipada del Fondo, con arreglo al artículo 11.b) y d) del Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los fondos de titulización de activos y sus sociedades gestoras, por concurrir en el mismo un desequilibrio financiero grave y permanente, según la conclusión del análisis realizado por un asesor externo expresamente contratado al efecto.

El proceso de liquidación del Fondo, cuya duración máxima no superará la fecha de su vencimiento legal, el 22 de marzo de 2041, tendrá como objeto optimizar el resultado a favor de los Bonistas.



CLASE 8.ª



OL0075157

No obstante dado que el vencimiento dependerá del cumplimiento de la hipótesis señalada en la Nota 1.b), los activos y pasivos con vencimiento teórico superior a un año se han clasificado como no corrientes.

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” recoge el importe total de los instrumentos de deuda y derechos de crédito que cuentan con algún importe vencido por principal, intereses o gastos pactados contractualmente, con más de tres meses de antigüedad, así como aquéllos que presentan dudas razonables sobre su reembolso total (principal e intereses) en los términos pactados contractualmente.

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

e) Activos financieros

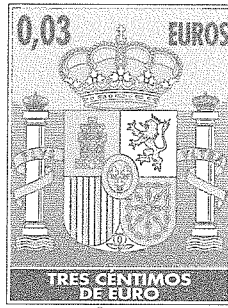
Los activos financieros se reconocen en el balance cuando el Fondo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

• **Préstamos y partidas a cobrar**

En esta categoría se clasifican 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.



CLASE 8.ª



OL0075158

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 valoran inicialmente por su valor razonable. Este valor razonable es el precio de la transacción, que equivale 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 valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

f) Intereses y gastos devengados no vencidos

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

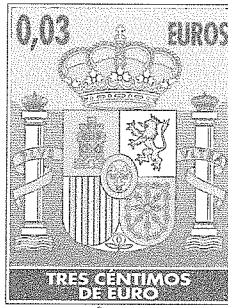
Así mismo en el epígrafe del pasivo se incluye la periodificación de los costes financieros derivados de los bonos de titulización.

g) Pasivos financieros

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



CLASE 8.ª



OL0075159

- Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican, 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 registran 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, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Se consideran 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 contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

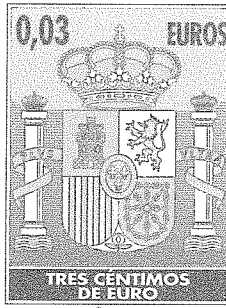
Repercusión de pérdidas a los pasivos financieros

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

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



CLASE 8.ª



OL0075160

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”. No obstante, hasta el ejercicio 2011, a efectos de presentación, las pérdidas a repercutir en la cuenta de periodificación de la comisión variable aparecen neteadas, en lugar de presentarse separadamente en el epígrafe de “Ajustes por periodificación” del pasivo del balance, tanto el importe de comisión variable como las 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

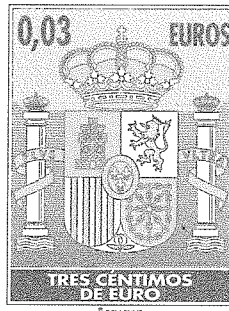
La cancelación o baja del pasivo se puede realizar, una vez dado de baja el activo afectado, por el importe correspondiente a los ingresos en él acumulados.

h) Ajustes por periodificación

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



CLASE 8.ª



0L0075161

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.

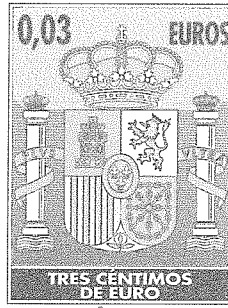
Todos los derivados financieros (incluso los contratados inicialmente con la intención de que sirvieran de cobertura) que no reúnen las condiciones que permiten considerarlos como de cobertura se trata a efectos contable como “derivados de negociación”.

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 reconoce 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.



CLASE 8.ª



OL0075162

El Fondo únicamente ha suscrito operaciones de cobertura de flujos de efectivo para cubrir el riesgo de interés, no habiéndose contratado coberturas del riesgo de crédito de los intereses, puesto que este riesgo es asumido por los acreedores del Fondo, que en caso de que no se generen recursos suficientes estarán a lo establecido en el orden de prelación de pagos que figura en el folleto de emisión de los bonos de titulización emitidos. Dado que los flujos de la cartera de activos financieros titulizados del Fondo están referenciados a tipos de interés o a períodos de revisión de tipos distintos a los flujos de la cartera de los pasivos financieros emitidos, este riesgo se cubre con la contratación de una o varias permutas financieras mediante las cuales el Fondo recibe y entrega flujos variables, siendo la realidad económica de la transacción asegurar la estructura financiera del Fondo.

Una cobertura se considera altamente eficaz si, al inicio y durante la vida, el Fondo puede esperar, prospectivamente, que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta que 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.

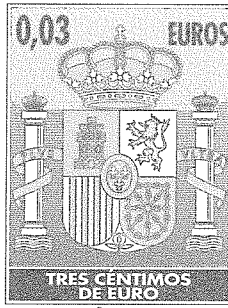
De acuerdo con el apartado 9 de la norma 16ª de la Circular 2/2009 de la CNMV, las coberturas contratadas por la Sociedad Gestora por cuenta del Fondo son consideradas altamente eficaces porque se cumple que:

- i. Los flujos recibidos de los activos titulizados correspondientes al riesgo cubierto son iguales y se obtienen en el mismo plazo que los que se entregan a la entidad de contrapartida de la permuta financiera.
- ii. Los flujos recibidos de la entidad de contrapartida de la permuta financiera son iguales y se obtienen en el mismo plazo que el importe a entregar a los pasivos emitidos correspondientes al riesgo cubierto.

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.



CLASE 8.ª



0L0075163

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.

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 obtiene 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.

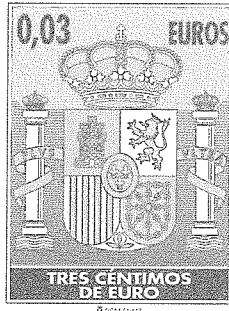
En el cálculo del valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados se utiliza como tipo de actualización el tipo de interés efectivo original del instrumento, si su tipo contractual es fijo, o el tipo de interés efectivo a la fecha que se refieran los estados financieros, determinado de acuerdo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

Cuando se renegocian o modifican 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 tres meses.



CLASE 8.ª



OL0075164

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

No obstante, el importe de la provisión que resulta de la aplicación para los activos dudosos 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

	(%)
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

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

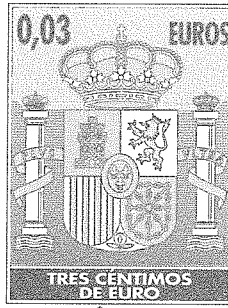
- Operaciones con garantía inmobiliaria

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

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



CLASE 8.ª



OL0075165

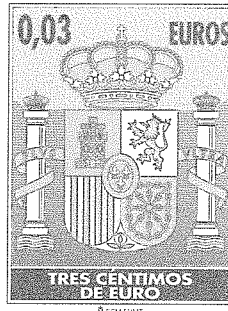
- (ii) Fincas rústicas en explotación, y oficinas, locales y naves polivalentes terminadas. Incluye terrenos no declarados como urbanizables en los que no está autorizada la edificación para usos distintos a su naturaleza agrícola, forestal o ganadera; así como los inmuebles de uso polivalente, vinculados 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 es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 80%.

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.

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 2012 y 2011 no se han realizado ajustes que impliquen una cobertura diferente a la determinada con arreglo a los apartados anteriores.



CLASE 8.ª



OL0075166

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

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

La Sociedad Gestora ha calculado el deterioro de los ejercicios 2012 y 2011 de los activos financieros del Fondo al cierre del ejercicio, habiendo aplicado los porcentajes de cobertura en vigor a dicha fecha.

D) Activos no corrientes mantenidos para la venta

En esta categoría se incluyen, en su caso, los activos recibidos por el Fondo para la satisfacción, total o parcial, de activos financieros que representan derechos de cobro frente a terceros, con independencia del modo de adquirir la propiedad.

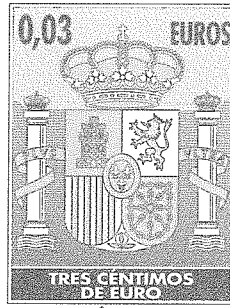
La clasificación y presentación en balance de estos activos se lleva a cabo tomando en consideración el fin al que se destinan.

El Fondo registra, en su caso, un activo como activo no corriente mantenido para la venta si su valor contable se recupera, fundamentalmente, a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, y siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- El activo ha de estar disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta; y
- Su venta ha de ser altamente probable.



CLASE 8.ª



OL0075167

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

Posteriormente los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran por el menor importe entre su valor en libros, calculado en la fecha de su asignación a esta categoría, y su valor razonable, neto de los costes de venta estimados.

Las pérdidas por deterioro de estos activos, debidas a reducciones de su valor en libros hasta su valor razonable (menos los costes de venta) se reconocen, en su caso, en el epígrafe "Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Las ganancias de un activo no corriente en venta, por incrementos posteriores de valor razonable (menos los costes de venta), aumentan su valor en libros, y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias hasta un importe igual al de las pérdidas por deterioro anteriormente reconocidas.

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

4. ERRORES Y CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES

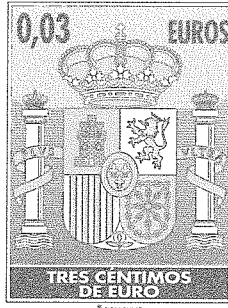
Durante el ejercicio 2012 y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales no se ha producido ningún error, ni cambio en estimaciones contables, que por su importancia relativa fuera necesario incluir en las cuentas anuales del Fondo formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora.

5. RIESGO ASOCIADO CON ACTIVOS FINANCIEROS

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



CLASE 8.ª



OL0075168

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 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 sólo 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.



CLASE 8.ª



OL0075169

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.

Adicionalmente, en las notas 6 y 9 se indica el desglose de los instrumentos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 2012 y 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.

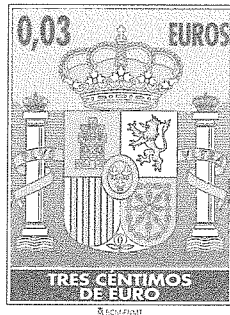
Riesgo de crédito

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 recogidos en su folleto de emisión, las pérdidas ocasionadas por la materialización de este riesgo son 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.



OL0075170

CLASE 8.ª

El siguiente cuadro muestra la exposición total al riesgo de crédito al cierre de los ejercicios 2012 y 2011:

	Miles de euros	
	2012	2011
Derechos de crédito	139.408	152.304
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.752	1.603
Total riesgo	141.160	153.907

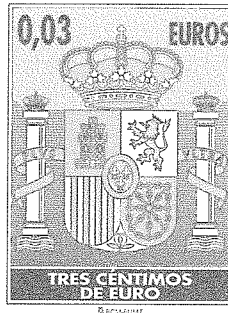
6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de la cartera de activos financieros a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

	Miles de euros		
	2012		
	No corriente	Corriente	Total
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	-	-
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias	80.659	3.507	84.166
Certificados de transmisión hipotecaria	14.164	558	14.722
Activos dudosos	37.341	3.101	40.442
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(244)	(439)	(683)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	243	243
Intereses vencidos e impagados	-	518	518
	131.920	7.488	139.408
	Miles de euros		
	2011		
	No corriente	Corriente	Total
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	-	-
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias	87.800	3.579	91.379
Certificados de transmisión hipotecaria	15.431	567	15.998
Activos dudosos	41.906	2.917	44.823
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(338)	(405)	(743)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	260	260
Intereses vencidos e impagados	-	587	587
	144.799	7.505	152.304



CLASE 8.ª



OL0075171

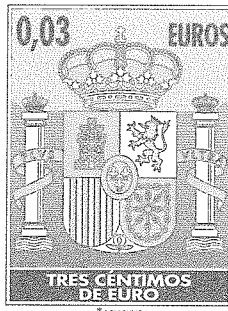
6.1 Derechos de crédito

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.
- Cada cedente se compromete a sustituir, cada doce meses, el título múltiple emitido por él mismo, representativo de las participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca, por uno nuevo que recoja las nuevas características de las mismas como consecuencia de las modificaciones habidas en los tipos de interés y en los principales de los préstamos hipotecarios.
- Cada cedente, tan pronto como tenga conocimiento de que alguna de las participaciones y/o certificados por él emitidos o que alguno de los préstamos hipotecarios sobre los que se han emitido aquéllos, no se ajusta a las mencionadas declaraciones, debe 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 comunica a las agencias de calificación y una copia del acta notarial será remitida a la CNMV.
- Participan de la totalidad del principal de préstamos hipotecarios que han servido de base para la titulización.
- El interés que devenga es el del tipo de interés nominal del préstamo hipotecario del que representa cada participación o certificado. El tipo medio ponderado del total de la cartera de préstamos participados al 31 de diciembre de 2012 es del 3,81% (2011: 3,80%).



CLASE 8.ª

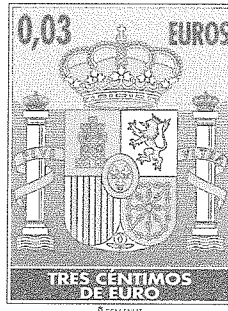


OL0075172

- 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.
- El abono por cada cedente al Fondo de las cantidades recibidas por los préstamos hipotecarios que administre se realiza de la siguiente forma:
 - a) Credifimo (actualmente Caixabank) realizan sus ingresos semanalmente, cada martes o, en caso de no ser día hábil, los ingresos se realizan el día hábil inmediatamente posterior. Banco Gallego realiza sus ingresos cada dos días hábiles.
 - b) La cantidad total que cada cedente debe entregar al Fondo en la fecha de cobro correspondiente, es la cantidad total que el cedente de que se trate haya recaudado de los préstamos hipotecarios que administre desde la anterior fecha de cobro.
 - c) El día 20 de cada mes (“Fecha de cálculo”) o en caso de no ser este día hábil el día hábil inmediatamente anterior, la Sociedad Gestora da instrucciones al agente financiero para que traspase a la cuenta de tesorería la cantidad recaudada en el periodo de cálculo anterior a dicha fecha de cálculo. La primera fecha de cálculo fue el 20 de septiembre de 2006.
- La entidad emisora no asume responsabilidad alguna por impago de los deudores hipotecarios ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorga garantías o avales ni se establece pactos de recompra de tales participaciones.
- Las participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca solo pueden ser transmitidos a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridas por el público no especializado.
- Las participaciones y los certificados representados en un título múltiple se encuentran depositados en el agente financiero.



CLASE 8.ª

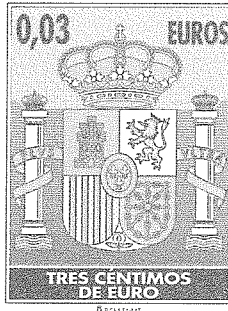


OL0075173

- 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”).
- Las características mínimas que deben cumplir los préstamos hipotecarios participados que se recogen en la escritura de constitución del Fondo fueron 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 fueron garantizados por hipotecas inmobiliarias.
 - El valor de tasación de la propiedad hipotecada que figura en las bases de datos de las entidades cedentes coincide con el que aparece en el certificado de tasación emitido por la entidad que efectuó la tasación.
 - Los bienes hipotecados fueron 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 estaban 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 2 de agosto de 2006.



CLASE 8.ª



OL0075174

- En caso de liquidación anticipada del Fondo, el emisor tendrá derecho de tanteo para recuperar las participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca emitidos, correspondientes a préstamos hipotecarios no amortizados, en el momento de la liquidación, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora.

Este derecho de tanteo no implica un pacto o declaración de recompra de las participaciones hipotecarias y de los certificados de transmisión de hipoteca.

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

Tal y como refleja el Folleto, en general, el cedente, respecto a los préstamos hipotecarios que administre, se compromete frente a la Sociedad Gestora y al Fondo:

(i) A realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los préstamos hipotecarios, ya sea en vía judicial o extrajudicial, en las condiciones establecidas en el siguiente apartado.

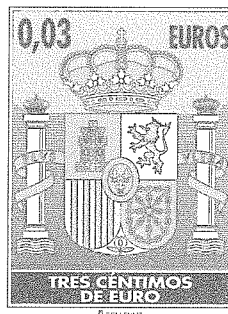
(ii) A realizar cuantos actos sean necesarios para mantener o ejecutar las garantías y obligaciones que se deriven de los préstamos hipotecarios.

A 31 de diciembre de 2012 y 2011, el movimiento de los derechos de crédito ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	2012			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Derechos de crédito				
Participaciones hipotecarias	91.379	-	(7.213)	84.166
Certificados de transmisión hipotecaria	15.998	-	(1.276)	14.722
Activos dudosos	44.823	-	(4.381)	40.442
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(743)	(35)	95	(683)
Intereses y gastos devengados no vencidos	260	3.930	(3.947)	243
Intereses vencidos e impagados	587	-	(69)	518
	<u>152.304</u>	<u>3.895</u>	<u>(16.791)</u>	<u>139.408</u>



CLASE 8.ª



OL0075175

	Miles de euros			
	2011			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Derechos de crédito				
Participaciones hipotecarias	105.035	-	(13.656)	91.379
Certificados de transmisión hipotecaria	17.131	-	(1.133)	15.998
Activos dudosos	40.741	4.082	-	44.823
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(123)	(631)	11	(743)
Intereses y gastos devengados no vencidos	862	3.945	(4.547)	260
Intereses vencidos e impagados	-	587	-	587
	<u>163.646</u>	<u>7.983</u>	<u>(19.325)</u>	<u>152.304</u>

El saldo registrado como disminuciones de las participaciones hipotecarias y de los certificados de transmisión hipotecaria, incluye a 31 de diciembre de 2012, 7.232 miles de euros (2011: 3.753 miles de euros) que se corresponden con el principal de los derechos de crédito considerados como fallidos y que han sido dados de baja de balance durante el ejercicio o dados de baja por dación/adjudicación de bienes desde el cierre anual anterior.

A 31 de diciembre de 2012 y 2011 el movimiento de los derechos crédito fallidos ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2012	2011
Saldo inicial	6.371	4.571
Adiciones	3.409	1.800
Recuperaciones de fallidos en efectivo	-	-
Recuperaciones de fallidos por adjudicaciones o adquisiciones de activos	-	-
Saldo final	<u>9.780</u>	<u>6.371</u>

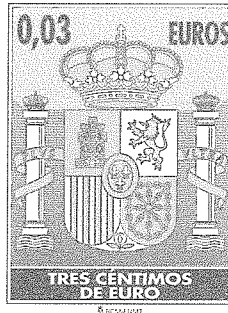
Al 31 de diciembre de 2012 la tasa de amortización anticipada del conjunto de activos financieros fue del 0,81% (2011: 1,61%).

Al 31 de diciembre de 2012 el tipo de interés medio de la cartera era del 3,81% (2011: 3,80%), con un tipo máximo de 6,99% (2011: 6,99%) y mínimo de 1,5% (2011: 1,5%).

Durante el ejercicio 2012 se han devengado intereses de derechos de crédito por importe de 3.859 miles de euros (2011: 4.425 miles de euros), de los que 243 miles de euros (2011: 260 miles de euros) se encuentran pendientes de vencimiento y 518 miles de euros (2011: 587 miles de euros) se encuentran vencidos e impagados, estando registrados en el epígrafe "Derechos de crédito" del activo del balance de situación a 31 de diciembre.



CLASE 8.^a



OL0075176

A 31 de diciembre de 2012 y 2011 el movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito ha sido el siguiente:

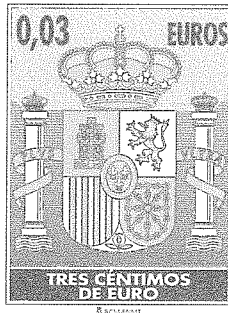
	Miles de euros	
	2012	2011
Saldo inicial	(743)	(123)
Dotaciones	(35)	(631)
Recuperaciones	-	-
Trasposos a fallidos	95	11
Saldo final	<u>(683)</u>	<u>(743)</u>

Al 31 de diciembre de 2012 la pérdida imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionada con los activos deteriorados es de 4.322 miles de euros (2011: 2.313 miles de euros) registrada en el epígrafe “Deterioro neto de derechos de crédito”, que se compone de:

	Miles de euros	
	2012	2011
Deterioro derechos de crédito	(35)	(631)
Reversión del deterioro	-	-
Beneficio (pérdida) neta procedente de activos fallidos	(4.506)	(1.789)
Recuperación de intereses no reconocidos	219	107
Deterioro neto derechos de crédito	<u>(4.322)</u>	<u>(2.313)</u>

Ni al 31 de diciembre de 2012 ni al 31 de diciembre de 2011 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.



OL0075177

CLASE 8.ª

7. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

El saldo que figura en el balance de situación al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se corresponde con los activos adjudicados al cierre del ejercicio.

El movimiento de los activos no corrientes mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2012	2011
Saldo inicial	6.114	-
Altas	2.629	6.114
Bajas	(476)	-
Saldo final	8.267	6.114

Las pérdidas netas, obtenidas por la venta de bienes adjudicados, durante el ejercicio 2012, han ascendido a 98 miles de euros (2011: no se registraron ventas), que figuran registrados en el epígrafe “Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el Fondo no poseía ningún inmueble adjudicado de valor significativo, individualmente considerado.

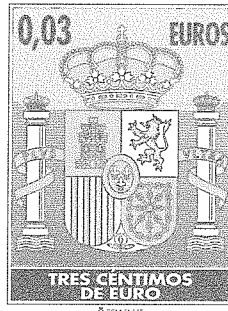
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la información agrupada por valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados, de los bienes inmuebles adjudicados no significativos individualmente considerados es la siguiente:

	2012					Importe en libros de los activos con antigüedad tasación superior a 2 años
	Valor en Libros	Resultado imputado en el periodo	% de activos valorados según tasaciones	Plazo medio ponderado estimado para su venta	Costes medios de adjudicación	
Valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados (€)						
Hasta 500.000	8.267	(4.459)	98%	(*)	319	2.705
Más de 500.000 sin exceder de 1.000.000	-	-	-	(*)	-	-
Más de 1.000.000, sin exceder de 2.000.000	-	-	-	(*)	-	-
Más de 2.000.000	-	-	-	(*)	-	-

(*) Se espera que la venta se lleve a cabo en cuanto sea posible y siempre y cuando las condiciones de mercado lo permitan.



CLASE 8.^a



OL0075178

2011

Valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados (€)	Miles de euros			Miles de euros		
	Valor en Libros	Resultado imputado en el periodo	% de activos valorados según tasaciones	Plazo medio ponderado estimado para su venta	Costes medios de adjudicación	Importe en libros de los activos con antigüedad tasación superior a 2 años
Hasta 500.000	6.114	(1.789)	34%	(*)	2	-
Más de 500.000 sin exceder de 1.000.000	-	-	-	(*)	-	-
Más de 1.000.000, sin exceder de 2.000.000	-	-	-	(*)	-	-
Más de 2.000.000	-	-	-	(*)	-	-

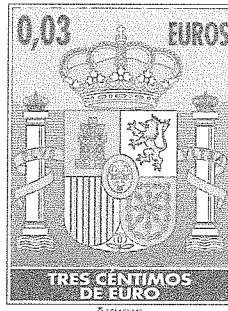
(*) Se espera que la venta se lleve a cabo en cuanto sea posible y siempre y cuando las condiciones de mercado lo permitan.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la propiedad real de los inmuebles adjudicados pertenece al Fondo. No obstante, existen cinco inmuebles que fueron adjudicados por el juzgado a favor del cedente, debido a que no existía el Real Decreto-ley 6/2010 por el que se reconoce expresamente que los fondos de titulización pueden ser titulares de inmuebles y por lo tanto el juez consideró al fondo de titulización carente de personalidad jurídica, denegándole la capacidad para adjudicarse el inmueble. Adicionalmente, a pesar de estar ya en vigor el Real Decreto-ley 6/2010, existe un inmueble que ha sido adjudicado a la Entidad Cedente por no ser aceptada la cesión de remate por parte del juzgado que conoció del asunto

Al objeto de adecuar esta situación a la nueva realidad jurídica, el cedente está ejecutando los procedimientos necesarios para regularizar la situación jurídica de estos inmuebles y lograr la inscripción registral a favor del Fondo en los registros de la propiedad correspondientes.



CLASE 8.^a



0L0075179

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo que figura en el balance de situación se corresponde con el efectivo depositado en 2012 en BNP Paribas (en 2011 en Banco Santander) como materialización de una cuenta de cobros (a través de la cual se materializan en cada fecha de cobro todos los ingresos que el Fondo debe recibir de los cedentes derivados de los préstamos hipotecarios), de una cuenta de tesorería (en la cual el Fondo transfiere desde la cuenta de cobros, todos los ingresos de los cedentes anteriormente mencionados) y una cuenta de línea de liquidez. Las cuentas devengan un interés, que se liquida mensualmente, igual al que resulte de disminuir con un margen de 0,15% la media de los tipos Eonia diarios correspondientes al mes en curso.

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

	Miles de euros	
	2012	2011
Tesorería	1.752	1.603
	<u>1.752</u>	<u>1.603</u>

Ni a 31 de diciembre de 2012 ni a 31 de diciembre de 2011 existen intereses devengados pendientes de cobro de la cuenta de tesorería por importe significativo.

Como mecanismo de garantía y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el orden de prelación de pagos, se constituyó en la fecha de desembolso con cargo a parte del precio de emisión de los valores una vez satisfecho el precio de las participaciones y los certificados, un Fondo de Reserva por un importe de 2.597 miles de euros.

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

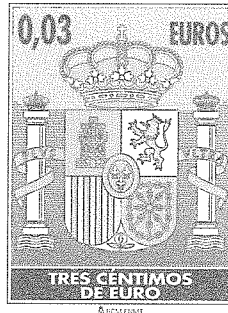
- El 0,98% del importe inicial de la emisión de bonos.
- El 1,96% del saldo nominal pendiente de cobro de la emisión de bonos.

En cualquier caso, el nivel requerido del Fondo de Reserva no podrá reducirse por debajo del 0,7% del saldo inicial de la emisión de los bonos (1.855 miles de euros).

Al 31 de diciembre de 2012, el Fondo de Reserva se encuentra por debajo del nivel requerido en 2.597 miles de euros (2011: 2.597 miles de euros).



CLASE 8.ª

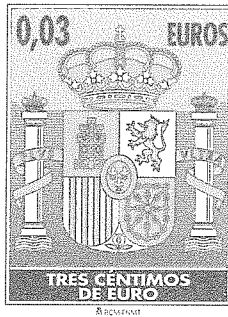


0L0075180

9. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de pasivos financieros a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

	Miles de euros		
	2012		
	No corriente	Corriente	Total
Acreeedores y otras cuentas a pagar	-	-	-
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas	129.583	7.166	136.749
Series subordinadas	14.700	-	14.700
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	(4.306)	-	(4.306)
Intereses y gastos devengados	-	12	12
Intereses vencidos e impagados	-	926	926
	<u>139.977</u>	<u>8.104</u>	<u>148.081</u>
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado	443	-	443
Crédito línea de liquidez	530	-	530
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	(343)	-	(343)
Intereses y gastos devengados	-	1	1
Intereses vencidos e impagados	-	66	66
	<u>630</u>	<u>67</u>	<u>697</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	860	582	1.442
	<u>860</u>	<u>582</u>	<u>1.442</u>



OL0075181

CLASE 8.ª

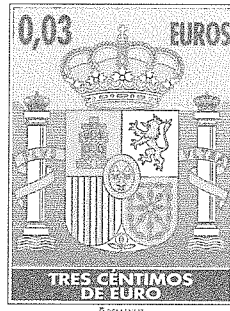
	Miles de euros		
	2011		
	No corriente	Corriente	Total
Acreeedores y otras cuentas a pagar	-	567	567
	-	567	567
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas	135.458	7.064	142.522
Series subordinadas	14.700	-	14.700
Intereses y gastos devengados	-	64	64
Intereses vencidos e impagados	-	684	684
	150.158	7.812	157.970
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado	443	-	443
Crédito línea de liquidez	530	-	530
Intereses y gastos devengados	-	1	1
Intereses vencidos e impagados	-	63	63
	973	64	1.037
Derivados			
Derivados de cobertura	925	142	1.067
	925	142	1.067

El vencimiento de las “Obligaciones y otros valores negociables” y las “Deudas con entidades de crédito” en cada uno de los cinco años siguientes al 31 de diciembre de 2012 y 2011, entre el sexto y el décimo año y del resto hasta su último vencimiento determinable es el siguiente:

	Miles de euros							
	2012							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018 a	Resto	Total
Obligaciones y otros valores negociables								
Series no subordinadas	7.166	4.003	4.199	4.247	4.232	23.464	89.438	136.749
Series subordinadas	-	-	-	-	-	2.279	12.421	14.700
Intereses y gastos devengados	12	-	-	-	-	-	-	12
Intereses vencidos e impagados	926	-	-	-	-	-	-	926
Deudas con entidades de crédito								
Préstamo subordinado	-	-	-	-	-	-	443	443
Crédito línea de liquidez	-	-	-	-	-	-	530	530
Otras deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	-	-	-	-
Intereses y gastos devengados	1	-	-	-	-	-	-	1
Intereses vencidos e impagados	66	-	-	-	-	-	-	66
	8.171	4.003	4.199	4.247	4.232	25.743	102.832	153.427



CLASE 8.^a



0L0075182

	Miles de euros							Total
	2011					2017 a	Resto	
	2012	2013	2014	2015	2016	2021		
Obligaciones y otros valores negociables								
Series no subordinadas	7.064	2.806	2.270	2.288	2.322	10.900	114.872	
Series subordinadas	-	-	-	-	-	786	13.914	
Intereses y gastos devengados	64	-	-	-	-	-	64	
Intereses vencidos e impagados	684	-	-	-	-	-	684	
Deudas con entidades de crédito								
Préstamo subordinado	-	-	-	-	-	-	443	
Crédito línea de liquidez	-	-	-	-	-	-	530	
Otras deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	-	-	-	
Intereses y gastos devengados	1	-	-	-	-	-	1	
Intereses vencidos e impagados	63	-	-	-	-	-	63	
	<u>7.876</u>	<u>2.806</u>	<u>2.270</u>	<u>2.288</u>	<u>2.322</u>	<u>11.686</u>	<u>129.759</u>	
							<u>159.007</u>	

9.1 Obligaciones y otros valores negociables

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de bonos de titulización por importe de 265.000.000 euros. Esta emisión está constituida por 2.650 bonos divididos en cuatro clases, representados mediante anotaciones en cuenta, de 100.000 euros nominales cada uno.

Las Series de Bonos B, C y D se emiten a la par de su valor nominal. Adicionalmente, en la fecha de constitución, parte de los intereses de los Bonos de la Serie A son segregados, en valores de renta fija autónomos (los "Valores NAS-IO") que están integrados en la fecha de constitución por 2.503 valores, con un importe nominal igual, cada uno de ellos, al valor nominal de cada uno de los Bonos de la Serie A, esto es, 100.000 euros.

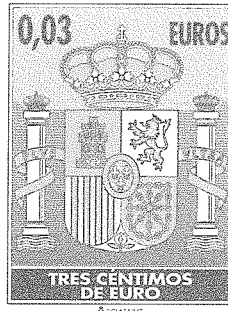
Composición de la emisión

El importe total de la emisión de bonos se agrupa en cuatro clases de la siguiente manera:

- La Clase A está compuesta por 2.503 bonos, que devengan un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada fecha de pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 0,15%.
- La Clase B está compuesta por 69 bonos que devengan 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 0,4%.



CLASE 8.ª



0L0075183

- c) La Clase C está compuesta por 53 bonos que devengan 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 0,71%.
- d) La Clase D está compuesta por 25 bonos que devengan un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada fecha de pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 2,25%.
- e) En la fecha de constitución, parte de los intereses de los Bonos de la Serie A son segregados, en valores de renta fija autónomos (los “Valores NAS-IO”) que están integrados en la fecha de constitución por 2.503 valores, con un importe nominal igual, cada uno de ellos, al valor nominal de cada uno de los Bonos de la Serie A, esto es, 100.000 euros. Durante el período de suscripción, cada uno de los Bonos de la Serie A son suscritos y suponen el pago en la fecha de desembolso de (i) 100.000 euros, por parte de los suscriptores de los Bonos de la Serie A; y (ii) un importe de 1.154 euros, por cada valor NAS-IO suscrito. En cada fecha de pago el importe nominal de los valores NAS-IO será igual al saldo nominal pendiente de vencimiento de los Bonos de la Serie A.

Los valores NAS-IO no incorporan el derecho para sus titulares de recuperar el precio de suscripción, sino únicamente el derecho al cobro, hasta el vencimiento del mismo, del Pago NAS-IO siempre sujeto al orden de prelación de pagos.

La suscripción o tenencia de bonos de una serie no implica la suscripción o tenencia de bonos de las otras series. Esta mención resulta igualmente de aplicación para los valores NAS-IO en relación con el resto de series de bonos.

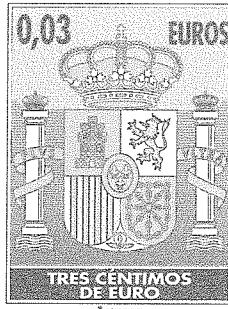
Amortización de los bonos

La amortización de los Bonos se realiza 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



CLASE 8.ª



OL0075184

- (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 realiza de manera secuencial de manera que la amortización de los Bonos de la Serie A comenzó en la primera fecha de pago (22 de diciembre de 2006).

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.

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

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.

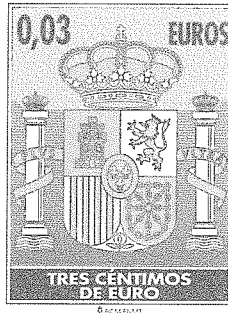
La última fecha de amortización regular de los préstamos hipotecarios, que se agrupan en la cartera titulizada será el 22 de marzo de 2041.

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).

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



CLASE 8.^a



0L0075185

El movimiento de los bonos durante los ejercicios 2012 y 2011, sin considerar las correcciones, ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2012	
	Serie no subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial	142.522	14.700
Amortización	(5.773)	-
Saldo final	<u>136.749</u>	<u>14.700</u>

	Miles de euros	
	2011	
	Serie no subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial	149.505	14.700
Amortización	(6.983)	-
Saldo final	<u>142.522</u>	<u>14.700</u>

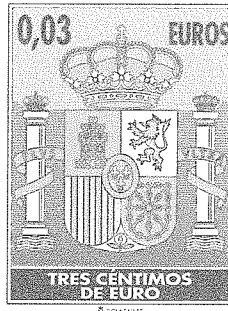
El cálculo de la vida media y de la duración de los bonos esta significativamente ligada a la vida de los activos cedidos, la cual está influenciada por las hipótesis de tasas de amortización anticipada y morosidad. Dichas tasas de amortización se formarán a partir de una variedad de factores (geográficos, 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.

Durante el ejercicio 2012 se han devengado intereses de los bonos de titulización por importe de 1.535 miles de euros (2011: 2.503 miles de euros), de los que 12 miles de euros (2011: 64 miles de euros) se encuentran pendientes de vencimiento y 926 miles de euros (2011: 684 miles de euros) se encuentran vencidos e impagados a 31 de diciembre, estando registrados en el epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables" del balance de situación.



CLASE 8.^a



OL0075186

En el siguiente cuadro se muestran los tipos de interés medios anuales aplicados durante los ejercicios 2012 y 2011 de cada uno de los bonos emitidos y vivos durante dichos ejercicios:

Bonos	Tipos medios aplicados	
	2012	2011
Serie A	0,33%	1,57%
Serie B	0,58%	1,82%
Serie C	0,89%	2,13%
Serie D	2,43%	3,67%

Las agencias de calificación fueron Fitch Ratings, S.A. y Standard and Poor's España, S.A. (S&P).

- Fitch Ratings inicialmente otorgó AAA para los Bonos de la Serie A y Valores NAS-IO, A para la Serie B, BBB para la Serie C y BB+ para la Serie D.
- Standard and Poor's inicialmente otorgó AAA para los Bonos de la Serie A y Valores NAS-IO, A- para la Serie B, BBB para la Serie C y BB para la Serie D.

Con fecha 26 de octubre de 2012, S&P retiró la calificación crediticia de todas las series de bonos del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el detalle de los ratings vigentes se presenta en el Estado S.05.2 (Cuadro D).

9.2 Deudas con entidades de crédito

Los préstamos concedidos al Fondo por los emisores tienen las siguientes características:

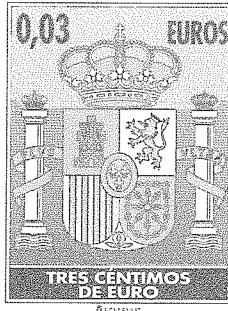
PRÉSTAMO PARA GASTOS INICIALES

Importe total facilitado por:

	Miles de euros
Credifimo (actualmente Caixabank)	343
Banco Gallego	100
Saldo inicial	443



CLASE 8.^a



OL0075187

Saldo al 31 de diciembre de 2012	443 miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2011	443 miles de euros
Tipo de interés anual:	Variable, e igual al Euribor 3 meses vigentes en cada momento.
Finalidad:	Pago de los gastos iniciales a cargo del Fondo.
Amortización:	Se realiza en 20 cuotas consecutivas e iguales, la primera de las cuales tendrá lugar en la primera fecha de pago (22 de diciembre de 2006), todo ello con sujeción al orden de prelación de pagos.

PRÉSTAMO LÍNEA LIQUIDEZ

La línea de liquidez se dispuso en su importe máximo en la fecha de desembolso del Fondo (2 de agosto de 2006) 530 miles de euros, depositando dicho importe en la cuenta para la amortización de la línea de liquidez.

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

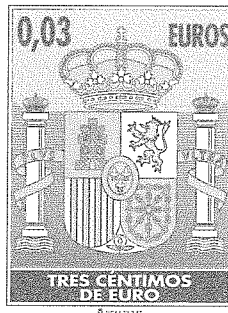
	<u>Miles de euros</u>
Credifimo (actualmente Grupo Caixabank)	410
Banco Gallego	120
	<u>530</u>

Saldo al 31 de diciembre de 2012	530 miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2011	530 miles de euros
Tipo de interés anual:	Los importes dispuestos con cargo a la línea de liquidez y pendientes de reembolso devengan un tipo de interés igual al que resulte de disminuir (15) puntos básicos la media mensual de los tipos Eonia.
Finalidad:	Cubrir el posible desfase correspondiente en la primera fecha de pago entre el devengo de intereses de las participaciones y certificados durante los periodos de cálculo anteriores a la primera fecha de pago.

Durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han producido movimientos en el principal de préstamos y deudas con entidades de crédito.



CLASE 8.ª



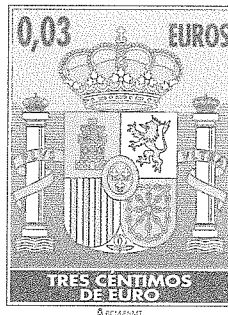
OL0075188

Durante el ejercicio 2012 se han devengado intereses del préstamo para gastos iniciales y del préstamo línea de liquidez por importe total de 4 miles de euros (2011: 10 miles de euros), encontrándose pendientes de vencimiento a 31 de diciembre un importe de mil euros (2011: mil euros) y 66 miles de euros (2011: 63 miles de euros) se encuentran vencidos e impagados, estando registrados en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito” del pasivo del balance de situación.

10. LIQUIDACIONES INTERMEDIAS

El resumen de las liquidaciones de cobros y pagos habidas a lo largo de los ejercicios 2012 y 2011 se presenta a continuación:

<i>Liquidación de cobros y pagos del período</i>	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
	Real	Real
<u>Derechos de crédito clasificados en el activo</u>		
Cobros por amortizaciones ordinarias	3.437	3.555
Cobros por amortizaciones anticipadas	1.234	2.630
Cobros por intereses ordinarios	3.482	3.824
Cobros por intereses previamente impagados	683	724
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	966	768
Otros cobros en especie	-	-
Otros cobros en efectivo	-	-
<u>Series emitidas clasificadas en el pasivo (información serie a serie)</u>		
Pagos por amortización ordinaria SERIE A	5.772	6.983
Pagos por amortización ordinaria SERIE B	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE C	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE D	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE A	1.346	2.171
Pagos por intereses ordinarios SERIE B	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE C	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE D	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	-	-
Otros pagos del período	-	-



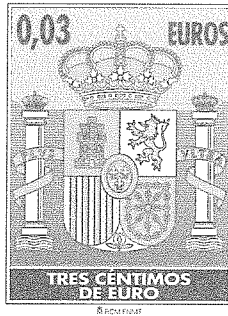
OL0075189

CLASE 8.ª

A continuación se incluye la información de cada una de las liquidaciones intermedias practicadas a los pasivos durante los ejercicios 2012 y 2011:

- Ejercicio 2012 (cifras en euros)

	Marzo de 2012	Junio de 2012	Septiembre de 2012	Diciembre de 2012
I. Situación Inicial:	13,44	23,27	1,58	8,23
II. Fondos recibidos del emisor:	2.800.040,63	2.651.390,42	2.388.977,76	2.328.803,58
III. Subtotal a Cuenta de reinversión (I + II):	2.800.054,07	2.651.413,69	2.388.979,34	2.328.811,81
IV. Total intereses de la reinversión:	2.244,79	1.329,32	494,56	0,00
V. Recursos disponibles (III + IV):	2.802.298,86	2.652.743,01	2.389.473,90	2.328.811,81
VI. Gastos:	216.105,17	247.396,98	266.112,20	270.226,65
VII. Liquidación SWAP:	-354.333,68	-523.822,47	-550.124,86	-627.769,83
VIII. Línea Liquidez	412,24	267,18	91,91	0,00
IX. Pago a los Bonos:	2.231.424,50	1.881.254,80	1.574.136,70	1.430.814,92
Bonos A:				
Intereses:	564.902,07	353.473,66	293.576,87	133.660,20
Retenciones practicadas:	-118.617,17	-74.239,98	-61.648,89	-28.056,63
Amortización:	1.666.522,43	1.527.781,14	1.280.559,33	1.297.154,72
Bonos B:				
Intereses debidos anterior fecha de pago	219.739,33	251.444,28	273.168,24	292.211,55
Intereses vencidos	31.703,95	21.723,96	19.043,31	11.040,69
Intereses pagados	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas:	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales	251.444,28	273.168,24	292.211,55	303.252,24
Amortización:	0,00	0,00	0,00	0,00
Bonos C:				
Intereses debidos anterior fecha de pago	232.506,86	261.106,09	281.991,80	300.909,62
Intereses vencidos	28.509,23	20.885,71	18.917,82	12.633,61
Intereses pagados	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas:	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales	261.106,09	281.991,80	300.909,62	313.543,23
Amortización:	0,00	0,00	0,00	0,00
Bonos D:				
Intereses debidos anterior fecha de pago	231.584,23	254.764,00	274.454,50	293.430,75
Intereses vencidos	23.179,75	19.690,50	18.976,25	15.691,25
Intereses pagados	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas:	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales	254.764,00	274.454,50	293.430,75	309.122,00
Amortización:	0,00	0,00	0,00	0,00
X. Saldo disponible (V - VI + VII - VIII - IX):	8.334.817,58	1,58	8,23	0,41
Distribución del saldo disponible:				
Fondo de Reserva Previa:	0,00	0,00	0,00	0,00
Aportación al Fondo de Reserva	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotación Amortización Línea Liquidez	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses pagados Préstamo Participativo	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortización Préstamo Participativo	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros Recursos para el siguiente pago	23,27	1,58	8,23	0,41
Remuneración Variable Prést. Participativo	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Reserva Final	0,00	0,00	0,00	0,00
Importe dispuesto de la Línea de Liquidez	530.000,00	530.000,00	530.000,00	530.000,00



OL0075190

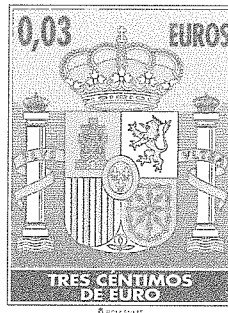
CLASE 8.ª

• Ejercicio 2011 (cifras en euros)

	Marzo de 2011	Junio de 2011	Septiembre de 2011	Diciembre de 2011
I. Situación inicial:	10,20	10,15	21,63	4,92
II. Fondos recibidos del emisor	3.411.801,40	2.414.336,97	2.530.601,05	3.014.142,94
III. Subtotal a Cuenta de reinversión (I + II):	3.411.811,60	2.414.347,12	2.530.622,68	3.014.147,86
IV. Total intereses de la reinversión:	3.509,51	4.458,26	5.293,95	5.144,87
V. Recursos disponibles (III + IV):	3.415.321,11	2.418.805,38	2.535.916,63	3.019.292,73
VI. Gastos:	222.911,63	115.812,08	119.137,36	120.827,16
VII. Liquidación SWAP:	515.551,90	463.209,88	345.941,94	328.404,96
VIII. Línea Líquidez:	614,80	982,90	1.151,77	1.018,03
IX. Pago a los Bonos:	2.676.232,63	1.838.778,89	2.069.680,64	2.569.029,14
Bonos A:				
Intereses:	438.050,03	497.521,31	619.041,96	616.068,42
Retenciones practicadas:	-83.224,75	-94.538,31	-117.615,97	-117.065,31
Amortización:	2.238.182,60	1.341.257,58	1.450.638,68	1.952.940,72
Bonos B:				
Intereses debidos anterior fecha de pago	100.022,40	124.551,90	152.271,27	185.950,86
Intereses vencidos	24.529,50	27.719,37	33.679,59	33.784,47
Intereses pagados	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas:	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses Impagados actuales	124.551,90	152.271,27	185.950,86	219.735,33
Amortización:	0,00	0,00	0,00	0,00
Bonos C:				
Intereses debidos anterior fecha de pago	123.985,02	146.934,02	172.424,90	202.493,39
Intereses vencidos	22.949,00	25.490,88	30.068,49	30.103,47
Intereses pagados	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas:	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses Impagados actuales	146.934,02	172.424,90	202.493,39	232.596,86
Amortización:	0,00	0,00	0,00	0,00
Bonos D:				
Intereses debidos anterior fecha de pago	141.317,50	161.767,50	183.630,25	207.652,50
Intereses vencidos	20.450,00	21.862,75	24.022,25	23.931,75
Intereses pagados	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas:	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses Impagados actuales	161.767,50	183.630,25	207.652,50	231.584,25
Amortización:	0,00	0,00	0,00	0,00
X. Saldo disponible (V - VI + VII - VIII - IX):	10,15	21,63	4,92	13,44
Distribución del saldo disponible:				
Fondo de Reserva Previo:	0,00	0,00	0,00	0,00
Aportación al Fondo de Reserva	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotación Amortización Línea Líquidez	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses pagados Préstamo Participativo	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortización Préstamo Participativo	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros Recursos para el siguiente pago	10,15	21,63	4,92	13,44
Remuneración Variable Prést. Participativo	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Reserva Final	0,00	0,00	0,00	0,00
Importe dispuesto de la Línea de Líquidez	530.000,00	530.000,00	530.000,00	530.000,00



CLASE 8.^a



OL0075191

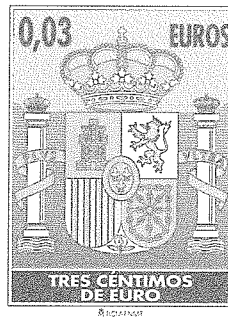
Atendiendo a la impracticabilidad de la elaboración de la información real acumulada y la información contractual, entendida ésta última como los cobros y pagos que estaban previstos para el periodo (o acumulados hasta la fecha) en el folleto o escritura de constitución, la mencionada información ha 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 2012	
	Hipótesis momento inicial	Momento actual
Tipo de interés medio de la cartera	4,09%	3,81%
Tasa de amortización anticipada	12%	0,81%
Tasa de fallidos (CTHs/PHs)	0,13%	2,11%/4,79%
Tasa de recuperación de fallidos	78,65%	0%
Tasa de morosidad (CTHs/PHs)	0,54%	19,21%/30,50%
Loan to value medio	68,86%	64,33%
Hipótesis de fecha de liquidación anticipada del Fondo	22/12/2020	22/09/2020

	Ejercicio 2011	
	Hipótesis momento inicial	Momento actual
Tipo de interés medio de la cartera	4,09%	3,80%
Tasa de amortización anticipada	12%	1,95%
Tasa de fallidos (CTHs/PHs)	0,13%	0,11% / 0,28
Tasa de recuperación de fallidos	78,65%	0%
Tasa de morosidad (CTHs/PHs)	0,54%	17,44% / 31,20%
Loan to value medio	68,86%	65,66%
Hipótesis de fecha de liquidación anticipada del Fondo	22/12/2020	22/09/2020



CLASE 8.^a



OL0075192

Al 31 de diciembre de 2012 el Fondo presentaba impagados en las diferentes series de bonos en circulación por importe de 926 miles de euros (2011: 684 miles de euros), distribuidos de la siguiente manera:

Bonos	Miles de euros	
	2012	2011
Serie A	-	-
Serie B	303	220
Serie C	314	232
Serie D	309	232

En 2012 y 2011 el impago en las Series B, C y D de bonos en circulación tuvo lugar en las cuatro liquidaciones del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el Fondo ha dispuesto de mejoras crediticias (Fondo de Reserva) para hacer frente al pago de las series.

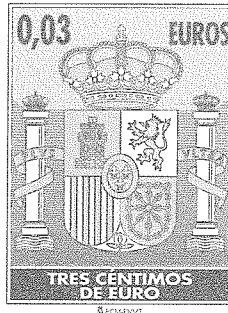
Ni durante 2012 ni durante 2011, el Fondo ha abonado importe alguno al cedente en concepto de margen de intermediación del Fondo.

11. 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.



CLASE 8.^a



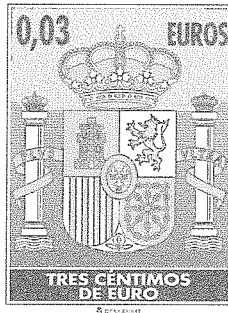
OL0075193

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

Parte A	JP Morgan.
Parte B	La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo.
Fechas de liquidación:	Las fechas de liquidación coincidirán con las fechas de pago de los valores, esto es, los días 22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre, o en caso de no ser éste día hábil, el día hábil inmediatamente siguiente. La primera fecha de liquidación fue el 22 de diciembre de 2006.
Periodos de liquidación:	Los periodos de liquidación son los días efectivamente transcurridos entre dos fechas de liquidación consecutivas, incluyendo la primera y excluyendo la última. Excepcionalmente, el primer periodo de liquidación tiene una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la fecha de desembolso de la emisión de bonos (incluida) y el 22 de diciembre de 2006 (excluido).
Supuestos de incumplimiento de los Contratos de Derivado	Si en una fecha de liquidación la Parte B no pagase la cantidad que le correspondiera satisfacer a la Parte A, el contrato de derivado correspondiente puede quedar resuelto a instancias de la Parte A. En caso de que correspondiera pagar cantidad liquidativa, la Parte A asumirá, si procede, la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en los términos del contrato de derivado correspondiente, y todo ello de conformidad con el orden de prelación de pagos.
Vencimiento de los contratos de derivado	El vencimiento de los contratos de derivado tiene lugar en la fecha más temprana entre (i) la fecha de vencimiento legal del Fondo y (ii) fecha de extinción del Fondo.
1. Contrato de derivado anual	



CLASE 8.^a



OL0075194

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, ajustado por un margen de -0,05%. Para el cálculo de la Parte A se toman 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 período de cálculo a la inmediatamente anterior fecha de pago.

Cantidad a pagar por la Parte B con motivo del swap (Contrato de Derivado anual) La cantidad a pagar por la Parte B es el producto, en función de los días efectivamente transcurridos y en base 360, del “Importe Nominal del Contrato de Derivado Anual”, por el “Factor de Cálculo para el Swap”.

El “Factor de cálculo para el swap” será la media de los Euribor 12 meses obtenidos en doce meses precedentes al inicio del período de cálculo, aplicando las ponderaciones que se indican en el contrato de derivado anual.

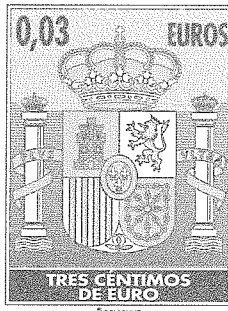
Cantidad a pagar por la Parte A con motivo del Cap (Contrato de Derivado anual) En cada fecha de liquidación, la Parte A realiza un pago compensatorio a la Parte B definido de tal manera que mitigue la reducción de flujos por la cantidad que la Parte B deja de percibir de los préstamos hipotecarios, que actualicen su tipo de interés anualmente, con tipo de interés máximo por el hecho de estar sujetos a esos tipos de interés máximos. La metodología exacta del cálculo de esta cantidad queda definida en el contrato de derivado correspondiente.

Cantidad a pagar por la Parte B con motivo del Floor (Contrato de Derivado anual) En cada fecha de liquidación, la Parte B realiza un pago compensatorio a la Parte A definido de tal manera que sea equivalente a la cantidad que la Parte B percibe adicionalmente de los préstamos hipotecarios, que actualicen su tipo de interés anualmente, sujetos a tipo de interés mínimo, por el hecho de estar sujetos a esos tipos de interés mínimos. La metodología exacta del cálculo de esta cantidad queda definida en el contrato de derivado correspondiente.

2. Contrato de derivado semestral



CLASE 8.^a

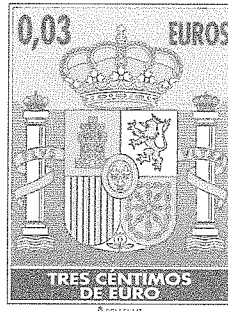


OL0075195

- Cantidad a pagar por la Parte A con motivo del swap La cantidad a pagar por la Parte A es el resultado de multiplicar el “Importe nominal del Contrato de Derivado semestral”, conforme se define más adelante, por el tipo de interés de referencia de los bonos (Euribor 3 meses) establecido para cada fecha de pago, ajustado por un margen de -0,05%.
- El “Importe nominal del Contrato de Derivado semestral” será el saldo nominal pendiente de vencimiento de las participaciones y certificados no fallidos agrupados en el Fondo y en los que se actualiza el tipo de interés semestralmente, en el último día del período de cálculo a la inmediatamente anterior fecha de pago.
- Cantidad a pagar por la Parte B con motivo del swap La cantidad a pagar por la Parte B es el producto, en función de los días efectivamente transcurridos y en base 360, del “Importe nominal del Contrato de Derivado semestral” definido anteriormente, por el “Factor de cálculo para el swap”.
- El “Factor de cálculo para el swap” es la media de los Euribor 12 meses obtenidos en seis meses precedentes al inicio del período de cálculo, aplicando las ponderaciones que se indican en el contrato de derivado semestral.
- Cantidad a pagar por la Parte A con motivo del cap En cada fecha de liquidación, la Parte A realiza un pago compensatorio a la Parte B definido de tal manera que mitigue la reducción de flujos por la cantidad que la Parte B deja de percibir de los préstamos hipotecarios, que actualicen su tipo de interés semestralmente, con tipo de interés máximo por el hecho de estar sujetos a esos tipos de interés máximos. La metodología exacta del cálculo de esta cantidad queda definida en el contrato de derivado correspondiente.
- Cantidad a pagar por la Parte B con motivo del floor En cada fecha de liquidación, la Parte B realiza un pago compensatorio a la Parte A definido de tal manera que es equivalente a la cantidad que la Parte B percibe adicionalmente de los préstamos hipotecarios, que actualicen su tipo de interés semestralmente, sujetos a tipo de interés mínimo, por el hecho de estar sujetos a esos tipos de interés mínimos. La metodología exacta del cálculo de esta cantidad queda definida en el contrato de derivado correspondiente.



CLASE 8.ª



0L0075196

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

	2012	2011
Tasa de amortización anticipada	1,04%	1,58%
Tasa de fallido	0,79%	0,58%

Durante el ejercicio 2012 se han devengado gastos financieros por importe de 2.033 miles de euros (2011: 1.027 miles de euros).

Al 31 de diciembre de 2012 el Fondo ha registrado en la partida de “Cobertura de flujos de efectivo” del balance de situación un importe de 1.487 miles de euros (2011: 1.090 miles de euros).

12. 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:

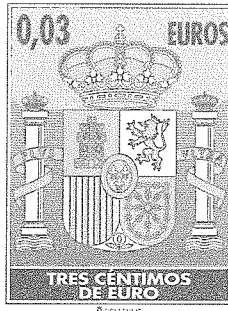
1. Que estén representados mediante anotaciones en cuenta.
2. Que se negocien en un mercado secundario oficial de valores español.

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.

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



CLASE 8.ª



OL0075197

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

13. OTRA INFORMACIÓN

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 fueron valorados a 31 de diciembre de 2012 y 2011, 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.

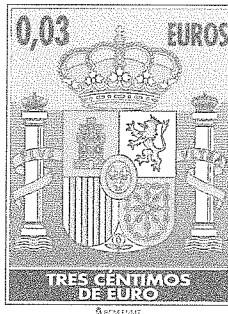
Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2012 han sido 5 miles de euros (2011: 5 miles de euros), no habiendo prestado el auditor servicios al Fondo distintos al de auditoría de cuentas.

En relación al hecho relevante de fecha 15 de diciembre de 2011 en el que se comunicaba que el Consejo de Administración de Banca Cívica, S.A. había acordado iniciar los trámites previos preparatorios para adoptar el acuerdo de disolución y el inicio del proceso de liquidación de Credifimo, se ha recibido comunicación de esta Entidad el 12 de septiembre de 2012 donde se informa que el Consejo de Administración de Banca Cívica S.A ha decidido dejar sin efecto dicho acuerdo.

Con fecha 18 diciembre de 2012, CaixaBank, S.A. ("CaixaBank") ha comunicado a la Sociedad Gestora la firma con UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA FINANCIACIÓN MOBILIARIA E INMOBILIARIA, CREDIFIMO, E.F.C. S.A.U. ("Credifimo"), de un contrato de arrendamiento de servicios, sin que suponga alteración alguna de las relaciones y obligaciones de Credifimo con la Sociedad Gestora, los Fondos de conformidad con lo establecido en la documentación de los Fondos; o con el Banco de España u otras autoridades de supervisión competentes.



CLASE 8.ª



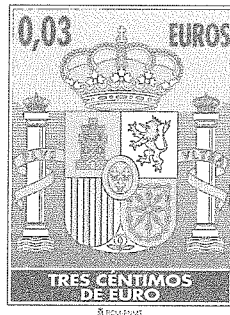
OL0075198

14. HECHOS POSTERIORES

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



CLASE 8.^a



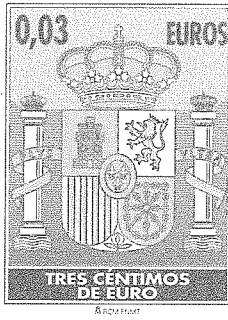
OL0075199

ANEXO I

a la Memoria del ejercicio 2012



CLASE 8.ª



OL0075200

S.06.1	
Denominación del Fondo: TODA 25, FTA	
Denominación del Compartimiento: 0	
Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.	
Estados agregados: 31/12/2012	
Período: 31/12/2012	

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		31/12/2012		Situación cierre anual anterior		31/12/2011		Situación Inicial		28/07/2006	
	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)
Participaciones Hipotecarias	0001	1.255	0030	121.109.000	0060	1.337	0090	132.823.000	0120	2.012	0150	231.505.000
Certificados de Transmisión de Hipotecaria	0002	180	0031	18.222.000	0091	186	0092	19.378.000	0121	263	0151	33.495.000
Préstamos Hipotecarios	0003		0032		0092		0093		0122		0152	
Cédulas Hipotecarias	0004		0033		0093		0094		0123		0153	
Préstamos a Promotores	0005		0034		0094		0095		0124		0154	
Préstamos a PYMES	0007		0036		0095		0096		0126		0156	
Préstamos a Empresas	0008		0037		0096		0097		0127		0157	
Préstamos Corporativos	0009		0038		0097		0098		0128		0158	
Cédulas Territoriales	0010		0039		0098		0099		0129		0159	
Bonos de Tesorería	0011		0040		0099		0100		0130		0160	
Bonos de Tesorería	0012		0041		0100		0101		0131		0161	
Deuda Subordinada	0013		0042		0101		0102		0132		0162	
Créditos AAPP	0014		0043		0102		0103		0133		0163	
Préstamos al Consumo	0015		0044		0103		0104		0134		0164	
Préstamos Autorización	0016		0045		0104		0105		0135		0165	
Arendamiento Financiero	0017		0046		0105		0106		0136		0166	
Cuentas a Cobrar	0018		0047		0106		0107		0137		0167	
Derechos de Crédito Futuros	0019		0048		0107		0108		0138		0168	
Bonos de Titulización	0020		0049		0108		0109		0139		0169	
Otros	0021		0050		0109		0110		0140		0170	
Total		1.435	139.331.000		1.523	152.201.000		152.201.000		2.275	265.000.000	

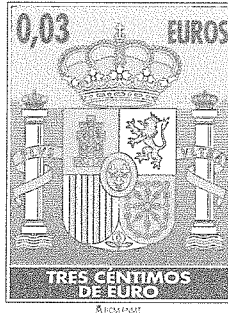
(1) Entendiendo como importe pendiente el importe principal pendiente reembolsado

Cuadro de texto libre

--



CLASE 8.^a



OL0075201

S.05.1
Denominación del Fondo: TDA 25; FTA
Denominación del Compartimento: 0
Estados agregados: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Periodo: 31/12/2012

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

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

CUADRO B

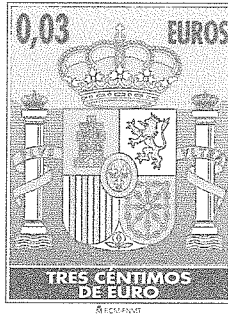
	Situación actual		Situación cierre anual anterior	
	01/07/2012 - 31/12/2012		01/07/2011 - 31/12/2011	
Movimiento de la cartera de activos titulizados / Tasa de amortización anticipada				
Importe de Principal Fallido desde el cierre anual anterior	0196	-3.409.000	0206	-1.800.000
Derechos de crédito dados de baja por dación/ajudicación de bienes desde el cierre anual anterior	0197	-3.823.000	0207	-1.953.000
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	0200	-4.403.000	0210	-4.324.000
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	0201	-1.234.000	0211	-2.630.000
Total importe amortizado acumulado, incluyendo adjudicaciones y otros pagos en especies, desde el origen del Fondo	0202	-118.839.000	0212	-110.571.000
Importe pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo (1)	0203	0	0213	0
Principal pendiente cierre del periodo (2)	0204	139.331.000	0214	152.201.000
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo (%)	0205	0,81	0215	1,61

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

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



CLASE 8.^a



OL0075202

Denominación del Fondo: Denominación del Compartimento: Denominación de la Gestora: Estados agregados: Período:		S.05.1
IDA de FFA o Tullización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Tullización, S.A. 31/12/2012		

CUADRO C

Total Impagados (1)	Nº de activos	Intereses ordinarios		Principal pendiente no vencido	Duda Total
		Principal	Total		
Hasta 1 mes	57	13.000	14.000	27.000	5.282.000
De 3 a 6 meses	31	34.000	51.000	85.000	7.282.000
De 6 a 9 meses	26	57.000	85.000	142.000	3.322.000
De 9 a 12 meses	13	39.000	58.000	97.000	1.739.000
De 12 meses a 2 años	79	340.000	564.000	907.000	9.586.000
Más de 2 años	1.579	2.853.000	2.853.000	4.407.000	21.833.000
Total	436	2.872.000	3.653.000	5.760.000	37.683.000

(1) La distribución de los activos vencidos impagados entre los distintos tramos se realiza en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los intereses se entran en cuenta vencidos y no cobrados en el momento de cada pago de cupón o vencido al final de cada mes, esto es: se supone a 1 mes y menor o igual a 2 meses.

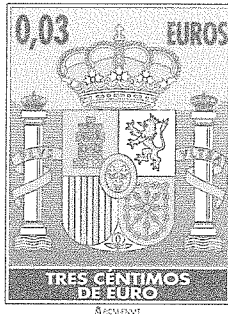
Impagados con Garantía Real (2)	Nº de activos	Intereses ordinarios		Principal pendiente no vencido	Duda Total	Valor Garantía (3)	Valor Garantía con Tasación a años (4)	% Daudáu, Tasación
		Principal	Total					
Hasta 1 mes	57	13.000	14.000	27.000	5.282.000	12.197.000	15.479.000	58,92
De 3 a 6 meses	31	34.000	51.000	85.000	7.282.000	7.282.000	7.282.000	100,00
De 6 a 9 meses	26	57.000	85.000	142.000	3.322.000	3.322.000	3.322.000	100,00
De 9 a 12 meses	13	39.000	58.000	97.000	1.739.000	1.739.000	1.739.000	100,00
De 12 meses a 2 años	79	340.000	564.000	907.000	9.586.000	9.586.000	9.586.000	100,00
Más de 2 años	1.579	2.853.000	2.853.000	4.407.000	21.833.000	15.037.000	15.037.000	68,85
Total	1.772	2.072.000	2.853.000	5.760.000	37.683.000	60.127.000	50.321.000	82,93

(2) La distribución de los activos vencidos impagados entre los distintos tramos se realiza en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los intereses se entran en cuenta vencidos y no cobrados en el momento de cada pago de cupón o vencido al final de cada mes, esto es: se supone a 1 mes y menor o igual a 2 meses.

(3) Complementar con la última valoración disponible de basen del inmueble o valor razonable de la garantía real (acciones o títulos negociables, etc) a su valor de las mismas se ha considerado en el momento fiscal del Fondo.



CLASE 8.^a



OL0075203

S.03.1	
Denominación del Fondo: TDA 25. FTA	
Denominación del Compartimento: 0	
Denominación de la Gestora: Titularización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titularización, S.A.	
Estados agregados: 31/12/2012	

CUADRO D

Ratios Morosidad (1)	Situación actual		Situación cierre anual anterior		Situación inicial		28/07/2006						
	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (contable) (B)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (B)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (B)	Tasa de recuperación fallidos (D)				
Participaciones Hipotecarias	0,850	0,868	4,79	0,904	0	0,922	31,2	0,984	0	1,012	0	1,048	0
Certificados de Transmisión de Hipoteca	0,851	0,869	2,11	0,905	0	0,923	17,44	0,941	0	0,977	0	1,049	0
Préstamos Hipotecarios	0,852	0,870		0,906		0,924	0,942	0,942		0,979		1,014	
Cédulas Hipotecarias	0,853	0,871		0,907		0,925	0,943	0,943		0,980		1,015	
Préstamos a Promotores	0,854	0,872		0,908		0,926	0,944	0,944		0,981		1,016	
Préstamos a PYMES	0,855	0,873		0,909		0,927	0,945	0,945		0,982		1,017	
Préstamos a Empresas	0,856	0,874		0,910		0,928	0,946	0,946		0,983		1,018	
Préstamos Corporativos	0,857	0,875		0,911		0,929	0,947	0,947		0,984		1,019	
Cédulas Territoriales	0,858	0,876		0,912		0,930	0,948	0,948		0,985		1,020	
Bonos de Tesorería	0,859	0,877		0,913		0,931	0,949	0,949		0,986		1,021	
Bonos de Subordinada	0,860	0,878		0,914		0,932	0,950	0,950		0,987		1,022	
Créditos AAPP	0,861	0,879		0,915		0,933	0,951	0,951		0,988		1,023	
Préstamos al Consumo	0,862	0,880		0,916		0,934	0,952	0,952		0,989		1,024	
Préstamos Automoción	0,863	0,881		0,917		0,935	0,953	0,953		0,990		1,025	
Arrendamiento Financiero	0,864	0,882		0,918		0,936	0,954	0,954		0,991		1,026	
Cuentas a Cobrar	0,865	0,883		0,919		0,937	0,955	0,955		0,992		1,027	
Derechos de Crédito Futuros	0,866	0,884		0,920		0,938	0,956	0,956		0,993		1,028	
Bonos de Titularización	0,867	0,885		0,921		0,939	0,957	0,957		0,994		1,029	
Otros													

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

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

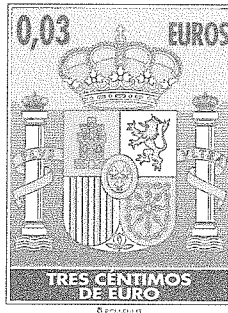
(B) Determinada por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso del total de activos fallidos. Se considera la definición de fallidos recogida en la Circular (no necesariamente coincidentes con la definición de la escritura o folio protegidos en el estado 5.4).

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

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



CLASE 8.ª



OL0075204

S.095.1

Denominación del Fondo: TDA 23, FTA
 Denominación del Compartimento: 0
 Denominación de la Gestora: Trulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Trulización, S.A.
 Estados agregados: Estados agregados:
 Período: 31/12/2012

CUADRO E

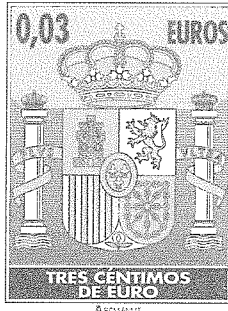
Vida Residual de los activos cedidos al Fondo (1)	31/12/2012		31/12/2011		28/07/2006	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente
Inferior a 1 año	1300	336.000	1320	340.000	1340	0
Entre 1 y 2 años	1301	258.000	1321	123.000	1341	0
Entre 2 y 3 años	1302	238.000	1322	390.000	1342	89.000
Entre 3 y 5 años	1303	1.198.000	1323	865.000	1343	224.000
Entre 5 y 10 años	1304	4.104.000	1324	4.338.000	1344	4.560.000
Superior a 10 años	1305	133.199.000	1325	148.144.000	1345	260.146.000
Total	1.188	5.837.000	1.285	152.200.000	1346	284.999.000
Vida residual media ponderada (años)	1.435	136.331.000	1.523	136.600.000	1346	1355
	21,36		22,25		1347	27,14

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

Antigüedad	31/12/2012		31/12/2011		28/07/2006	
	Situación actual	Importe pendiente	Situación actual	Importe pendiente	Situación inicial	Importe pendiente
Años	7,89		6,91		1,61	
Antigüedad media ponderada	0,630		0,632		0,634	



CLASE 8.^a



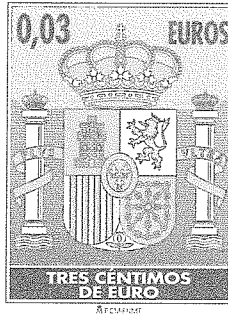
OL0075205

Serie	Denominación	Situación actual			31/12/2012			Situación cierre anual anterior			31/12/2011			Escenario inicial			28/07/2006
		Nº de pasivos emitidos	Nominal	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos (1)	Nº de pasivos emitidos	Nominal	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos	Nº de pasivos emitidos	Nominal	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos	Nº de pasivos emitidos	Nominal	Importe Pendiente	
ES03792609	SERIE A	2.503	50.000	136.750,000	7,8	2.503	142.522,000	7,45	2.503	100.000	250.300,000	5,55	2.503	100.000	6.900,000	5,65	
ES03792615	SERIE B	69	6.900,000	0,000	12,39	69	6.900,000	12,39	69	100.000	6.900,000	9,6	69	100.000	5.300,000	9,6	
ES03792623	SERIE C	25	100,000	5.300,000	12,39	25	2.500,000	12,39	25	100.000	2.500,000	9,6	25	100.000	2.500,000	9,6	
ES03792601	SERIE D	25	100,000	0,000	0	25	0,000	0	25	100.000	0,000	0	25	100.000	0,000	0	
ES03792649	NAS/O	2.503	0	0	0	2.503	0	0	2.503	0	2.689,000	0	2.503	1.000	2.689,000	0	
Total		8.015	5.123	151.450,000	8,045	8.045	157.222,000	8,153	8.153	8.153	267.289,000	8,153	8.153	8.153	267.289,000	8,153	

(1) Importes en euros. En caso de ser estimado se indicará en las notas explicativas las hipótesis de la estimación.
 (2) La gestora deberá complementar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los datos emitidos no coincidan con los de la denominación.



CLASE 8.^a



OL0075206

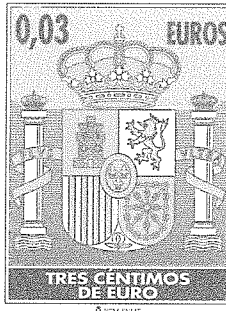
Denominación del fondo:	TDX 26, FTA
Denominación del subfondos:	0
Denominación de la gestora:	Titulación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulación, S.A.
Entidad segregadora:	31/12/2012
Período de la declaración:	TDX 26, FTA
Monedas de valuación de los valores emitidos:	

Séñal (1)	Denominación	Clase de subfondos (2)	Índice de cotización (3)	Margen (4)	Tipo aplicado	Intereses		Intereses acumulados (5)	Intereses devengados (6)	Principal devengado	Principal por vencer	Principal pendiente (7)	Corrección de partidas por párrafo
						Bases de cálculo de los intereses	Intereses						
ES03792007	SERIE A	NS	EURBOR 3 m	0,15	0,333	360	0	0,000	0	135.750,000	0	135.750,000	0
ES03792018	SERIE B	S	EURBOR 3 m	0,4	0,583	360	300,000	0	300,000	0	0	0	0
ES03792003	SERIE C	S	EURBOR 3 m	0,71	0,893	360	314,000	0	314,000	0	0	0	0
ES03792001	SERIE D	S	EURBOR 3 m	2,25	2,433	360	306,000	0	306,000	0	0	0	-2.050,000
ES03792049	FOCRO	NS	null	2,3	0	360	0	0	0	0	0	0	0
Total							12.200	0,000	12.200	135.750,000	0	135.750,000	1.927

(1) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie (SM) y su denominación. Cuando los billos emitidos no tengan SM se reflejará exclusivamente la denominación.
 (2) La gestora deberá indicar si el subfondo es subordinado o no subordinado. (S-Subordinado; NS- No subordinado)
 (3) La gestora deberá cumplimentar el índice de referencia que corresponda en cada caso (EURBOR en años, EURBOR a tres meses,...). En el caso de tipos fijos esta columna se cumplimentará con el mismo "fig".
 (4) En el caso de tipos fijos esta columna no se cumplimentará.
 (5) Días acumulados desde la última fecha de pago.
 (6) Intereses acumulados desde la última fecha de pago.
 (7) Resque al principal por vencer y todos los intereses impagados a la fecha de la declaración.



CLASE 8.ª



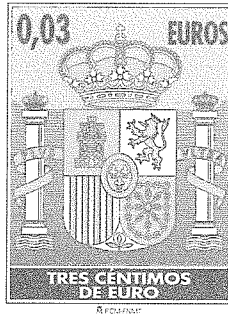
OL0075207

Denominación	Situación Actual		Situación cierre anual anterior		
	01/07/2012-31/12/2012	Ingresos	01/07/2011-31/12/2011	Ingresos	
Denominación del fondo:	TDA 25. FTA				
Denominación del componente:	0				
Denominación de la gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.				
Fecha de agregación:	31/12/2012				
Fecha de la información:	TDA 25. FTA				
Indicador de valoración de los valores emitidos:					
CUADRO C					
Serie	Fecha Final	Pagos del periodo	Pagos acumulados	Pagos del periodo	Pagos acumulados
		Situación de principio		Situación de principio	
		Pagos del periodo	Pagos acumulados	Pagos del periodo	Pagos acumulados
ES07795907	SERIE A	29/03/2011	750	750	750
ES07795915	SERIE B	29/03/2011	0	0	0
ES07795903	SERIE C	29/03/2011	0	0	0
ES07795901	SERIE D	29/03/2011	0	0	0
ES07795949	FOCNO	29/03/2011	0	0	0
		118.432.000	118.432.000	119.857.000	119.857.000
		5.772.000	5.772.000	6.983.000	6.983.000
		134.204.000	124.202.000	126.840.000	126.837.000
Total		129.976.000	129.974.000	133.833.000	133.837.000

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



CLASE 8.^a



OL0075208

S.052
Denominación del fondo: TDA 25, FTA
Denominación del compartimento: 0
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados: 31/12/2012
Período de la declaración: TDA 25, FTA
Mercados de cotización de los valores emitidos:

INFORMACION RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

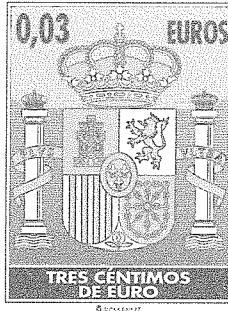
CUADRO D

Serie	Denominación	Fecha último cambio de	Agencia de calificación	Situación actual	Situación anual anterior	Situación cierre anterior	Situación inicial
ES0377929007	SERIE A	24/05/2012	FCH	CCC	CCC	3370	3370
ES0377929007	SERIE A	26/10/2012	SYP	NR	NR	BB	AAA
ES0377929015	SERIE B	24/05/2012	FCH	CC	CC	B	AAA
ES0377929015	SERIE B	26/10/2012	SYP	NR	NR	D	A-
ES0377929023	SERIE C	11/08/2011	FCH	CC	CC	CC	BBB
ES0377929023	SERIE C	26/10/2012	SYP	NR	NR	D	BBB
ES0377929031	SERIE D	22/04/2009	FCH	CC	CC	CC	BB+
ES0377929031	SERIE D	26/10/2012	SYP	NR	NR	D	BB
ES0377929049	NASJO	26/07/2006	FCH	AAA	AAA	AAA	AAA
ES0377929049	NASJO	26/07/2006	SYP	AAA	AAA	AAA	AAA

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



CLASE 8.ª



OL0075209

S.03.3	
Denominación del fondo:	TDA 25, FTA
Denominación del compartimento:	0
Denominación de la gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	31/12/2012
Período de la declaración:	TDA 25, FTA
Mercados de cotización de los valores emitidos:	

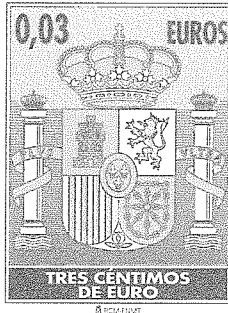
INFORMACION SOBRE MEJORAS CREDITICIAS	Situación actual	Situación cierre anual anterior
(Las cifras saldrán a menos si los importes se consignaran en miles de euros)	31/12/2012	31/12/2011
1. Importe del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	0	0
2. Porcentaje que representa el fondo de reserva, u otras mejoras equivalentes, sobre el total de los activos titulizados	0	0
3. Exceso de spread (%) (1)	2,91	2,25
4. Permuta financiera de intereses (SN)	true	true
5. Permuta financiera de tipos de cambio (SN)	false	false
6. Otras permutas financieras (SN)	false	false
7. Importe disponible de las líneas de liquidez (2)	0	0
8. Subordinación de series (SN)	true	true
9. Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total de bonos	90,28	90,65
10. Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales	1150	1170
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	1170	1170
13. Otros	false	false

Información sobre contrapartes de mejoras crediticias	NIF	Denominación
Contraparte del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes		
Permutas financieras de tipos de interés	66-38724893	JP Morgan Chase Bank NA
Permutas financieras de tipos de cambio	1230	
Otras permutas financieras	1240	
Contraparte de la línea de liquidez	A-28371282	UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA FINANCIACIÓN MOBILIARIA E INMOBILIARIA, CREDITIFIMO
Entidad Avalista	1250	
Contraparte del derivado de crédito	1270	

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



OL0075210

Denominación del Fondo: **TD4 25, FTA**

Número de Registro del Fondo: **0**

Denominación del compartimento: **0**

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

Fondo agregado: **31/02/2012**

CIRCUNSTANCIAS ESPECÍFICAS ESTABLECIDAS CONTRACTUALMENTE EN EL FONDO
(Las cifras relativas a importes se consignan en miles de euros)

Concepto (1)	Miles Impago	Días Impago	Impago impagado acumulado		Ratio (2)	
			Situación actual	Periodo anterior	Situación actual	Periodo anterior
1. Activos Moneros por impago con antigüedad superior a 120 días	0000	90	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Activos Moneros por otras razones	0000	0000	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL MONEROS	0000	90	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a 120 días	0000	0000	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Activos Fallidos por otras razones que hayan sido declarados como tales por el Gestor	0000	0000	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL FALLIDOS	0000	0000	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL MONEROS Y FALLIDOS	0000	90	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) En caso de existir definiciones adicionales a las recogidas en la presente tabla (moneras calificadas, fallidos calificados, etc) respecto a que se establezca algún trigger se indicará en el ítem de Otros ratios relevantes, indicando el monto de la documentación contractual. En la columna Ref. Folio se indicará el folio en el que el concepto está definido.

Otros ratios relevantes

Situación actual	Periodo anterior	Última Fecha de Pago	Ref. Folio
0,46	0,46	04/03	0463

TRIGGERS (3)

Amortización sucesiva: serie (4)	Límite	% Actual	Última Fecha de Pago	Rebanca Folio
SERIE A	3	6,3	04/03	0463
SERIE B	11,09	6,7	04/03	0463
SERIE C	1,5	6,5	04/03	0463
SERIE D	1,5	6,7	04/03	0463
SERIE E	1,5	6,5	04/03	0463
SERIE F	1,5	6,7	04/03	0463
SERIE G	1,5	6,5	04/03	0463
SERIE H	1,5	6,7	04/03	0463
SERIE I	1,5	6,5	04/03	0463
SERIE J	1,5	6,7	04/03	0463
SERIE K	1,5	6,5	04/03	0463
SERIE L	1,5	6,7	04/03	0463
SERIE M	1,5	6,5	04/03	0463
SERIE N	1,5	6,7	04/03	0463
SERIE O	1,5	6,5	04/03	0463
SERIE P	1,5	6,7	04/03	0463
SERIE Q	1,5	6,5	04/03	0463
SERIE R	1,5	6,7	04/03	0463
SERIE S	1,5	6,5	04/03	0463
SERIE T	1,5	6,7	04/03	0463
SERIE U	1,5	6,5	04/03	0463
SERIE V	1,5	6,7	04/03	0463
SERIE W	1,5	6,5	04/03	0463
SERIE X	1,5	6,7	04/03	0463
SERIE Y	1,5	6,5	04/03	0463
SERIE Z	1,5	6,7	04/03	0463

Distribución de los intereses: serie (5)

SERIE	Límite	% Actual	Última Fecha de Pago	Rebanca Folio
SERIE A	3,0	20,26	20,16	3.4.6.2 Mesada Adicional
SERIE B	4,0	20,26	20,16	3.4.6.2 Mesada Adicional
SERIE C	6,4	20,26	20,16	3.4.6.2 Mesada Adicional

No reducción del Fondo de Reserva (6)

Límite	% Actual	Última Fecha de Pago	Rebanca Folio
0,512	0,512	04/03	0463

OTROS TRIGGERS (7)

Límite	% Actual	Última Fecha de Pago	Rebanca Folio
0,512	0,512	04/03	0463

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

(4) Si en el folio y escritura de constitución del fondo se establecen triggers respecto al modo de amortización (prorataescabida) de algunos de los series, se indicarán las series afectadas indicando su ISIN, y en su defecto el nombre, el límite de la situación actual del ratio, la situación en la última fecha de pago y la referencia al apartado del folio donde está definido.

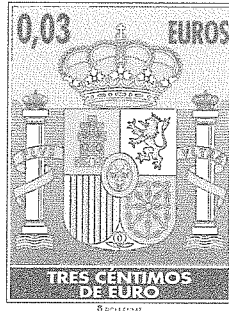
(5) Si en el folio y escritura de constitución del fondo se establecen triggers de intereses de algunos de las series, se indicarán las series afectadas indicando su ISIN o nombre, el límite contractual establecido.

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

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



CLASE 8.ª

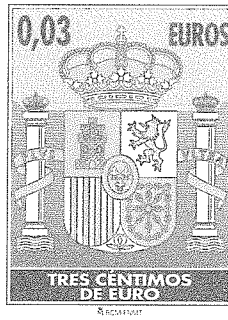


OL0075211

S.06		
	Denominación TDA 25, FTA	
	Denominación 0	
	Denominación Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.	
	Estados agregados	
	Período: 31/12/2012	
	NOTAS EXPLICATIVAS	
	<p>En el Estado S.05.1 cuadro D, las hipótesis en el escenario inicial referentes a la tasa de activos dudosos, tasa de fallidos y tasa de recuperación de fallidos han sido informadas como cero debido a que el concepto de fallido y activos morosos, que se recogen en el folio del Fondo, no coincide con la definición de fallido contable y activo dudoso de la Circular 2/2009 de la CNMV, aplicable a las tasas solicitadas en este Estado.</p>	
	INFORME AUDITOR	
	Campo de Texto:	



CLASE 8.ª



OL0075212

S.05.1	
Denominación del Fondo: TDA 25, FTA	
Denominación del Compartimento: 0	
Denominación de la Gestora: Tritulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Tritulización, S.A.	
Estados agregados: 31/12/2011	

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TRITULIZACIÓN

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

CUADRO A

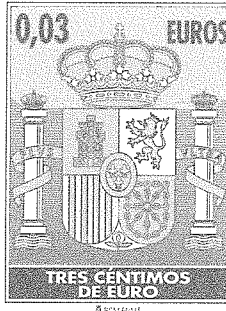
Tipología de activos titulizados	Situación Actual		31/12/2011		Situación cierre anual anterior		31/12/2010		Situación Inicial		28/07/2008	
	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)
Participaciones Hipotecarias	1.337	0030	0960	1.401	0090	142.284.000	0120	2.012	0150	231.505.000	0120	231.505.000
Certificados de Transmisión de Hipotecaria	186	0031	0061	193	0091	20.623.000	0121	263	0151	33.495.000	0121	33.495.000
Préstamos Hipotecarios		0032	0062		0092		0122		0152		0122	
Cédulas Hipotecarias		0033	0063		0093		0123		0153		0123	
Préstamos a Promotores		0034	0064		0094		0124		0154		0124	
Préstamos a PYMES		0035	0065		0095		0125		0155		0125	
Préstamos a Empresas		0036	0066		0096		0126		0156		0126	
Préstamos Corporativos		0037	0067		0097		0127		0157		0127	
Cédulas Territoriales		0038	0068		0098		0128		0158		0128	
Bonos de Tesorería		0039	0069		0099		0129		0159		0129	
Deuda Subordinada		0040	0070		0100		0130		0160		0130	
Créditos AAPP		0041	0071		0101		0131		0161		0131	
Préstamos al Consumo		0042	0072		0102		0132		0162		0132	
Préstamos Autonomía		0043	0073		0103		0133		0163		0133	
Arrendamiento Financiero		0044	0074		0104		0134		0164		0134	
Cuentas a Cobrar		0045	0075		0105		0135		0165		0135	
Derechos de Crédito Futuros		0046	0076		0106		0136		0166		0136	
Bonos de Tritulización		0047	0077		0107		0137		0167		0137	
Otros		0048	0078		0108		0138		0168		0138	
Total	1.523	0050	0980	1.594	0110	162.907.000	0140	2.275	0170	265.000.000	0140	265.000.000

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

Cuadro de texto libre



CLASE 8.^a



OL0075213

S.05.1
Denominación del Fondo: TDA 25, FTA
Denominación del Compartimento: 0
Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:
Periodo: 31/12/2011

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

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

CUADRO B

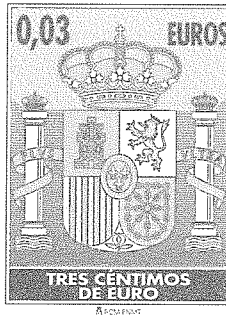
Movimiento de la cartera de activos titulizados / Tasa de amortización anticipada	Situación actual		Situación cierre anual anterior	
	01/07/2011 - 31/12/2011	01/01/2010 - 31/12/2010	0206	0207
Importe de Principal Fallido desde el cierre anual anterior	-1.800.000	-410.000		
Derechos de crédito dados de baja por dación/ adjudicación de bienes desde el cierre anual anterior	-1.953.000	-4.161.000		
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	4.324.000	-9.230.000		
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	2.630.000	-7.414.000		
Total importe amortizado acumulado, incluyendo adjudicaciones y otros pagos en especies, desde el origen del Fondo	-112.361.000	-102.074.000		
Importe pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo (1)	0	0		
Principal pendiente cierre del periodo (2)	152.201.000	162.908.000		
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo (%)	1,61	4,12		

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

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



CLASE 8.ª



OL0075214

S.05.1

TDA 2ª FTA
0

Denominación del Fondo: Triluzación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.
Denominación del Compartimento: Triluzación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.
Estados agregados:
Periodo: 31/12/2011

CUADRO C

Total Impagados (1)	Nº de activos		Importe Impagado		Principal pendiente		Deuda Total		
	0700	0701	Principal	Intereses ordinarios	no vencido	vencido	no vencido	vencido	
Fleeta 1 mes	86	0710	43.000	0730	43.000	0740	9.511.000	0750	9.654.000
De 1 a 3 meses	52	0711	33.000	0721	33.000	0731	6.072.000	0741	6.145.000
De 3 a 6 meses	46	0713	49.000	0723	49.000	0733	5.415.000	0743	5.541.000
De 6 a 9 meses	39	0714	77.000	0724	77.000	0734	5.226.000	0744	5.432.000
De 9 a 12 meses	59	0716	185.000	0726	185.000	0736	3.408.000	0746	3.583.000
De 12 meses a 2 años	72	0718	1.002.000	0728	1.002.000	0738	8.408.000	0748	8.910.000
Más de 2 años	152	0719	1.133.000	0729	1.133.000	0739	20.198.000	0749	23.797.000
Total	470	0719	3.414.000	0734	3.414.000	0743	62.726.000	0753	69.972.000

(1) La distribución de los activos vencidos impagados entre los distintos tramos señalados se realizará en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los intereses se enterarán en el momento inicial del Fondo.

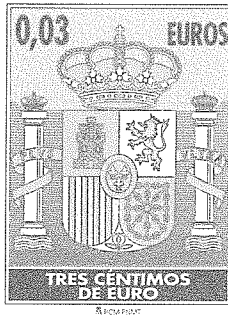
Impagados con Garantía Real (2)	Nº de activos		Importe Impagado		Principal pendiente		Deuda Total		Valor Garantía con Tasaciones > 2 años (4)	% Deuda y Tasación
	0772	0773	Principal	Intereses ordinarios	no vencido	vencido	no vencido	vencido		
Fleeta 1 mes	86	0782	43.000	0802	43.000	0812	9.511.000	0822	16.057.000	60,12
De 1 a 3 meses	52	0783	33.000	0793	33.000	0813	6.072.000	0823	11.000.000	65,86
De 3 a 6 meses	46	0784	49.000	0794	49.000	0814	5.415.000	0824	7.971.000	69,52
De 6 a 9 meses	39	0785	77.000	0785	77.000	0815	5.226.000	0825	7.986.000	67,84
De 9 a 12 meses	59	0786	185.000	0786	185.000	0816	3.408.000	0826	5.541.000	64,87
De 12 meses a 2 años	72	0787	1.002.000	0787	1.002.000	0817	8.408.000	0827	13.773.000	71,23
Más de 2 años	152	0788	1.133.000	0788	1.133.000	0818	20.198.000	0828	28.781.000	92,69
Total	470	0788	3.414.000	0803	3.414.000	0813	58.726.000	0823	91.179.000	70,21

(2) La distribución de los activos vencidos impagados entre los distintos tramos señalados se realizará en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los intereses se enterarán en el momento inicial del Fondo.

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



CLASE 8.ª



OL0075215

S.05.1
Denominación del Fondo: TDA 25, 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
Periodo:

CUADRO D

	Situación actual		31/12/2011		Situación cierre anual anterior		31/12/2010		Escenario Inicial		28/07/2006							
	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (contable) (B)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (B)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (B)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (B)	Tasa de recuperación fallidos (D)						
Ratios Morosidad (1)	0850	31,2	0668	1,49	0604	0	0922	26,42	0940	0,27	0976	0	0994	0	1012	0	1048	0
Participaciones Hipotecarias	0851	17,44	0669	0,6	0905	0	0923	15,28	0941	0,06	0977	0	0995	0	1013	0	1049	0
Certificados de Transmisión de Hipoteca	0852		0870		0906		0924		0942		0978		0996		1014		1050	
Préstamos Hipotecarios	0853		0871		0907		0925		0943		0979		0997		1015		1051	
Cédulas Hipotecarias	0854		0872		0908		0926		0944		0980		0998		1016		1052	
Préstamos a Promotores	0855		0873		0909		0927		0945		0981		0999		1017		1053	
Préstamos a PYMES	0856		0874		0910		0928		0946		0982		1000		1018		1054	
Préstamos a Empresas	0857		0875		0911		0929		0947		0983		1001		1019		1055	
Préstamos Corporativos	0858		0876		0912		1070		1071		1073		1074		1075		1077	
Cédulas Territoriales	0859		0877		0913		0930		0948		0984		1002		1020		1056	
Bonos de Tesorería	0860		0878		0914		0931		0949		0985		1003		1021		1057	
Bonos de Tesorería	0861		0879		0915		0932		0950		0986		1004		1022		1058	
Deuda Subordinada	0862		0880		0916		0933		0951		0987		1005		1023		1060	
Créditos AAPP	0863		0881		0917		0934		0952		0988		1006		1024		1061	
Préstamos al Consumo	0864		0882		0918		0935		0953		0989		1007		1025		1062	
Préstamos Automoción	0865		0883		0919		0936		0954		0990		1008		1026		1063	
Arrendamiento Financiero	0866		0884		0920		0937		0955		0991		1009		1027		1064	
Cuentas a Cobrar	0867		0885		0921		0938		0956		0992		1010		1028		1064	
Derechos de Crédito Futuros							0939		0957		0993		1011		1029		1065	
Bonos de Titulización							0939		0957		0993		1011		1029		1065	
Otros							0939		0957		0993		1011		1029		1065	

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

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

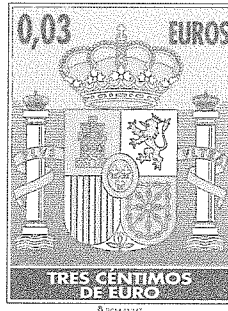
(B) Determinada por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso del total de activos clasificados como fallidos y el resultado de minorar al importe de principal pendiente de reembolso del total de la cartera, el importe de principal pendiente de reembolso del total de activos fallidos.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

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

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



CLASE 8.ª



OL0075216

<p>Denominación del Fondo: IDA 25, FTA 0 Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. Denominación del Compartimento: Estados agregados: Período: 31/12/2011</p>		<p>5,05.1</p>
--	--	---------------

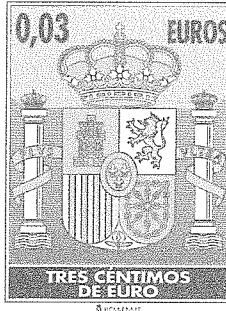
CUADRO E

Vida Residual de los activos cedidos al Fondo (1)	Situación actual		31/12/2011		Situación cierre anual anterior		31/12/2010		Situación inicial		28/07/2006	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente
Entre 1 y 2 años	1300	21	1300	130	6	1330	146.000	1349	0	1350	0	
Entre 2 y 3 años	1301	15	1311	123.000	7	1331	150.000	1341	0	1351	0	
Entre 3 y 5 años	1302	28	1312	360.000	20	1332	262.000	1342	2	1352	69.000	
Entre 5 y 10 años	1303	38	1313	865.000	50	1333	995.000	1343	5	1353	224.000	
Superior a 10 años	1304	136	1314	4.338.000	144	1334	4.373.000	1344	115	1354	4.560.000	
Total	1305	1.285	1315	146.144.000	1324	1335	162.890.000	1346	2.153	1355	260.146.000	
Vida residual media ponderada (años)	1306	1,623	1316	152.200.000	1326	1,336	162.890.000	1346	2,275	1356	264.999.000	
(1) Los intervalos se entenderán excluido el inicio del mismo e incluido el final (p.e. Entre 1 y 2 años: superior a 1 año y menor o igual a 2 años)	1307	22,25	1317	152.200.000	23,13	1337	162.890.000	1347	27,141	1357	264.999.000	

Antigüedad	Situación actual	31/12/2011	Situación cierre anual anterior	31/12/2010	Situación inicial	28/07/2006
Antigüedad media ponderada	Años	6,91	Años	5,93	Años	1,61
		0,630		0,632		0,634



CLASE 8.^a



OL0075217

S.052	
Denominación del fondo:	TOA 25: 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
Periodo de la declaración:	TDA 25: FTA
Marcador de cotización de los valores emitidos:	

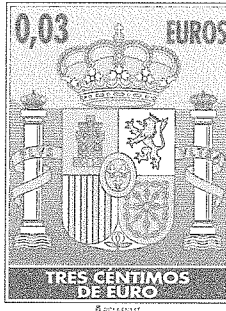
INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

Serie	Denominación Serie	Situación actual			31/12/2011			Situación cierre anual anterior			31/12/2010			Escenario Inicial			28/07/2006
		Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos (1)	Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe Pendiente	Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos	Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos	
ES0377929007	SERIE A	2.503	57.000	142.822.000	7,25	2.503	60.000	145.505.000	2.503	60.000	145.505.000	6,96	2.503	100.000	250.300.000	5,56	
ES0377929015	SERIE B	69	100.000	900.000	12,39	69	100.000	7.000.000	69	100.000	7.000.000	11,78	69	100.000	900.000	9,6	
ES0377929023	SERIE C	53	100.000	300.000	12,39	53	100.000	5.424.000	53	100.000	5.424.000	11,78	53	100.000	300.000	9,6	
ES0377929031	SERIE D	25	100.000	500.000	12,39	25	100.000	2.041.000	25	100.000	2.041.000	11,78	25	100.000	500.000	9,6	
ES0377929049	NAS/O	2.503	0	0	0	2.503	0	0	2.503	0	0	0	2.503	1.000	688.000	3	
Total		3063	5.153	157.222.000	8,262	3063	5.153	164.570.000	3063	5.153	164.570.000	8,105	3063	5.153	267.888.000	8,105	

(1) Importes en años. En caso de ser estimado se indicará en los datos explicativos las hipótesis de la estimación.
 (2) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie (ISN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISN se rellenará exclusivamente la columna de denominación



CLASE 8.^a



OL0075218

Denominación del fondo: **TOA 25, FTA**
 Denominación de la participación: **0**
 Fecha de registro: **5/1/2004**
 Identificación de la participación: **TOA 25, FTA**

Principal Pendiente														
ISIN (1)	Denominación Serie	Grado de emisión (2)	Índice de emisión (3)	Tipos de emisión (4)	Base de cálculo (5)	Días acumulados (6)	Intereses acumulados (7)	Intereses imputados (8)	Principal no vencido (9)	Principal imputado (10)	Total Parcial (11)	Corrección de pérdidas por impuesto (12)		
ES07120007	SERIE A	NS	0,15	EUROBOR 3 m	300	0	0	0	142.822.000	0	142.822.000	0		
ES07120015	SERIE B	S	1,818	EUROBOR 3 m	300	3.000	220.000	220.000	6.000.000	0	7.123.000	0		
ES07120023	SERIE C	S	2,128	EUROBOR 3 m	300	3.000	233.000	233.000	5.300.000	0	5.536.000	0		
ES07120031	SERIE D	S	3,068	EUROBOR 3 m	300	2.000	232.000	232.000	2.500.000	0	2.734.000	0		
ES07120049	NS/SO	NS	2,5	nil	300	0	0	0	0	0	0	0		
Total											64.000	197.222.000	157.871.000	0

El presente cuadro resume la información de los valores emitidos por el emisor (ISIN y denominación de la serie) y los tipos de emisión (tipos de emisión) que se han emitido en el mercado secundario. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se indicará adicionalmente la columna de denominación.

(1) El ISIN es el código internacional de identificación de los valores emitidos.

(2) La denominación de la serie indica el tipo de emisión.

(3) La fecha de vencimiento indica el día y mes de vencimiento que corresponde en cada caso (EUROBOR un año, EUROBOR a tres meses,...). En el caso de tipos de emisión que se cumplan con el término "nil".

(4) En el caso de tipos de emisión que se cumplan con el término "nil".

(5) Días acumulados desde la última fecha de pago.

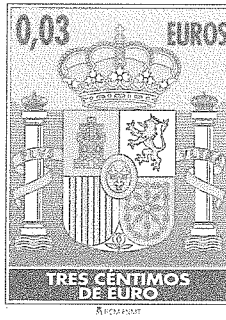
(6) Intereses acumulados desde la última fecha de pago.

(7) Intereses imputados desde la última fecha de pago.

(8) Interés principal no vencido y otros intereses imputados a la fecha de la actualización.



CLASE 8.ª



OL0075219

Denominación		Situación Actual		01/07/2011 - 31/12/2011		Situación cierre anual anterior		01/01/2010 - 31/12/2010	
Serie		Amortización de principal		Intereses		Amortización de principal		Intereses	
Fecha Final	Pagos del periodo	Pagos acumulados	Pagos del periodo	Pagos acumulados	Pagos del periodo	Pagos acumulados	Pagos del periodo	Pagos acumulados	
ES0377926007	0	6.993.000	0	29.069.000	0	13.656.000	0	26.688.000	
ES0377926015	0	0	0	909.000	0	0	0	909.000	
ES0377926023	0	0	0	724.000	0	0	0	724.000	
ES0377926031	0	0	0	430.000	0	0	0	430.000	
ES0377926049	0	2.885.000	0	203.000	0	2.886.000	0	203.000	
Total	0	6.993.000	2.171.000	31.335.000	2.171.000	13.656.000	1.421.000	29.164.000	

Denominación del fondo: TDA 25, FTA

Denominación del compartimento: 0

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

Estados agregados: 31/12/2011

Período de la declaración: TDA 25, FTA

Marcadas en coloración de los valores emitidos:

CUADRO C

(1) La gestora deberá complementar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se deberá exclusivamente la cobertura de divestición.

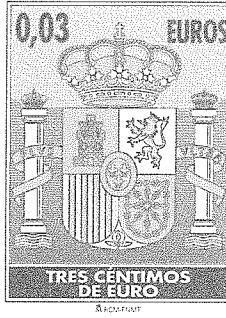
(2) Entenderse como fecha final aquella que de acuerdo con la documentación contractual determine la antigüedad del Fondo, siempre que no se haya producido previamente una causa de liquidación anticipada.

(3) Total de pagos realizados desde el último cierre anual.

(4) Total de pagos realizados desde la fecha de constitución del Fondo.



CLASE 8.^a



OL0075220

S.05.2	
Denominación del fondo: Denominación del compartimento: Denominación de la gestora: Estados agregados: Período de la declaración: Mercados de cotización de los valores emitidos:	TDA 25, FTA 0 Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. 31/12/2011 TDA 25, FTA

INFORMACION RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

CUADRO D

Serie	Denominación Serie	Fecha último cambio de calificación credicia	Agencia de calificación credicia	Situación actual	Situación cierre anual anterior	Situación inicial
ES0377929007	SERIE A	11/08/2011	FCH	BB	BBB	3370
ES0377929007	SERIE A	03/11/2011	SYP	B	A+	AAA
ES0377929015	SERIE B	11/08/2011	FCH	CCC	BB	AAA
ES0377929015	SERIE B	23/12/2009	SYP	D	D	A-
ES0377929023	SERIE C	11/08/2011	FCH	CC	CCC	BBB
ES0377929023	SERIE C	23/09/2009	SYP	D	D	BBB
ES0377929031	SERIE D	22/04/2009	FCH	CC	CC	BB+
ES0377929031	SERIE D	22/06/2009	SYP	D	D	BB
ES0377929049	NAS/IO	28/07/2006	FCH	AAA	AAA	AAA
ES0377929049	NAS/IO	28/07/2006	SYP	AAA	AAA	AAA

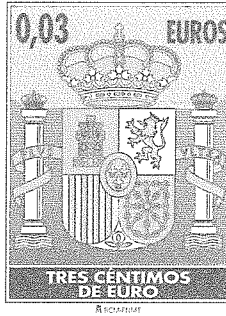
(1) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación.

(2) La gestora deberá cumplimentar la calificación credicia otorgada por cada agencia de rating, cuya denominación también deberá ser cumplimentada, para cada serie -MDY, para Moody's; SYP, para Standard & Poors, FCH para Fitch -

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



CLASE 8.^a



OL0075221

Denominación del fondo:	TDA 25, FTA	S.05.3
Denominación del compartimento:	0	
Denominación de la gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.	
Estados agregados:		
Período de la declaración:	31/12/2011	
Mercados de cotización de los valores emitidos:	TDA 25, FTA	

	Situación actual 31/12/2011	Situación cierre anual anterior 31/12/2010
INFORMACIÓN SOBRE MEJORAS CREDITICIAS (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)		
1. Importe del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	0	0
2. Porcentaje que representa el fondo de reserva, u otras mejoras equivalentes, sobre el total de los activos titulizados	0	0
3. Exceso de spread (%) (1)	2,25	1040
4. Permuta financiera de intereses (S/N)	true	0550
5. Permuta financiera de tipos de cambio (S/N)	false	1070
6. Otras permutas financieras (S/N)	false	1080
7. Importe disponible de las líneas de liquidez (2)	0	1090
8. Subordinación de series (S/N)	true	1110
9. Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total de bonos	90,63	1120
10. Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales	0	1160
11. Porcentaje que representa el aval sobre el total de los pasivos emitidos	0	1170
12. Importe máximo de riesgo cubierto por derivados de crédito u otras garantías financieras adquiridas	0	1190
13. Otros	false	0

	NIF	Denominación
Información sobre contrapartes de mejoras crediticias		
Contraparte del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	GB-397249893	JP Morgan Chase Bank NA
Permutas financieras de tipos de interés		
Permutas financieras de tipos de cambio		
Otras permutas financieras		
Contraparte de la línea de liquidez	A-28371292	UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA FINANCIACIÓN MOBILIARIA E INMOBILIARIA, CREDITIFIMO
Entidad Avallista		
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 prelación de pagos.
 (4) La gestora deberá incluir una descripción de dichas mejoras crediticias en las notas explicativas en caso de que las consideren relevantes.
 (5) Si el Fondo de Reserva se ha constituido a través de títulos emitidos y se desconoce el titular de esos títulos no se cumplimentará.



CLASE 8.ª



OL0075222

Deposición del Fondo: TDA 26, FTA
 Número de Registro del Fondo: 0
 Denominación del compartimento: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
 Denominación de la plaza: Madrid
 Estado operario: 31/12/2011

CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES ESTABLECIDAS CONTRACTUALMENTE EN EL FONDO
 (Las cifras negativas e impuestas se asignan en miles de euros)

Ratio (2)

Impuesto Impugnado acumulado		Ratio (2)	
Concepto (1)	Meses Impugnados	Período anterior	Situación actual
1. Activos Impugnados por impagos con antigüedad superior a 90 días	0,00	13.054.000 (0,00)	13.561.000 (0,00)
2. Activos Impugnados por otros motivos	0,00	0,00	0,00
TOTAL MOROSOS		13.054.000 (0,00)	13.561.000 (0,00)
3. Activos Faltados por impagos con antigüedad igual o superior a 12 meses, que hayan sido declarados o clasificados como fallidos por el Gestor.			
TOTAL FALTADOS		41.070.000 (0,34)	31.563.000 (0,23)
(1) En caso de existir deficiencias adicionales a las recogidas en la presente tabla (impagos cualificados, fallidos subvivos, etc) respecto a las que se establece algún trigger se indicarán en la tabla de otros ratios relevantes, indicando el nombre del ratio en la documentación contractual. En la columna Ref. Folio se indicará el epígrafe y capítulo del folio en el que el concepto está definido.			

Ratio (2)

Otros ratios relevantes		Ratio (2)	
Concepto	Período anterior	Situación actual	Ref. Folio
	0,40	0,40	3,4,6,2

TRIGGERS (3)

Antecondición accionarial: series (4)	Límite	% Actual	Última Fecha de Pago	Referencia Folio
SERIE A	3	6,5	9,24	4,9,2,1, Nota de Valores
SERIE A	11,00	10,33	10,90	4,9,2,1, Nota de Valores
SERIE A	1,5	10,33	60,84	4,9,2,1, Nota de Valores
SERIE A	10	60,58	5,42	4,9,2,1, Nota de Valores
SERIE B	11,00	5,5	5,42	4,9,2,1, Nota de Valores
SERIE B	1,5	10,33	10,90	4,9,2,1, Nota de Valores
SERIE B	10	60,58	60,84	4,9,2,1, Nota de Valores
SERIE C	3	5,5	5,42	4,9,2,1, Nota de Valores
SERIE C	11,00	9,35	9,24	4,9,2,1, Nota de Valores
SERIE C	10,33	10,33	10,90	4,9,2,1, Nota de Valores
SERIE C	1,5	10,33	60,84	4,9,2,1, Nota de Valores
SERIE D	11,00	9,35	9,24	4,9,2,1, Nota de Valores
SERIE D	1,5	10,33	10,90	4,9,2,1, Nota de Valores
SERIE D	10	60,58	60,84	4,9,2,1, Nota de Valores

Diferimiento o postergamiento intereses: series (5)

Series	Límite	% Actual	Última Fecha de Pago	Referencia Folio
SERIE D	3,9	16,34	16,07	3,4,6,2 Medida Adicional
SERIE B	6,4	16,34	16,07	3,4,6,2 Medida Adicional
SERIE C	4,9	16,34	16,07	3,4,6,2 Medida Adicional

No reducción del Fondo de Reserva (6)

Series	Límite	% Actual	Última Fecha de Pago	Referencia Folio
	0	0,652	0	3,4,3,2 Medida Adicional

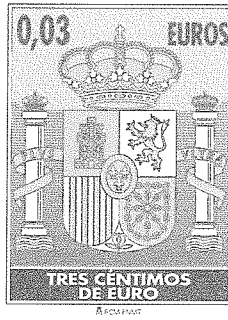
OTROS TRIGGERS (3)

Series	Límite	% Actual	Última Fecha de Pago	Referencia Folio
	0	0,652	0	3,4,3,2 Medida Adicional

(3) En caso de existir triggers adicionales a los recogidos en la presente tabla se indicarán su nombre y concepto, así como el capítulo y epígrafe del folio de valores correspondiente en la documentación contractual.
 (4) Si en el folio y escritura de constitución del fondo se establecen triggers respecto al monto de amortización (parcial o acumulada) de algunas de las series, se indicarán las series afectadas indicando su ISIN, y en su defecto el nombre, el límite contractual establecido, la situación actual del ratio, la situación en la última fecha de pago y la referencia al epígrafe del folio donde está definido.
 (5) Si en el folio y escritura de constitución del fondo se establecen triggers respecto al diferimiento o postergamiento de intereses de algunas de las series, se indicarán las series afectadas indicando su ISIN o nombre, el límite contractual establecido, la situación actual del ratio, la situación en la última fecha de pago y la referencia al epígrafe del folio donde está definido.
 (6) Si se permite su ejecución (trigger respectado) o no se reduce el Fondo de Reserva se indicará el límite contractual establecido en la situación actual del ratio, la situación en la última fecha de pago y la referencia al epígrafe del folio donde está definido.



CLASE 8.^a

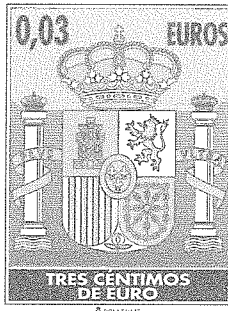


OL0075223

S.06
Denominación TDA 25, FTA
Denominación 0
Denominación Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados
Período: 31/12/2011
NOTAS EXPLICATIVAS
INFORME AUDITOR
Campo de T€



CLASE 8.ª



OL0075224

TDA 25, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS (Fondo en liquidación)

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012

TDA 25, Fondo de Titulización de Activos (Fondo en liquidación), fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 28 de julio de 2006, comenzando el devengo de los derechos de sus activos desde fecha de constitución, y obligaciones de sus pasivos en la Fecha de Desembolso (2 de agosto de 2006). Actúa como Agente de Pagos del Fondo, depositario de los Títulos Múltiples, y depositario de la Cuenta de Tesorería, de la Cuenta de Cobros y de la cuenta de Amortización de la Línea de Liquidez Dispuesta, el Banco Santander Central Hispano, S.A.

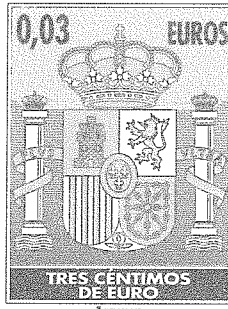
El Fondo emitió DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA (2.650) Bonos de Titulización Hipotecaria, divididos en varios grupos. El importe total de la emisión de Bonos se agrupa en cuatro (4) Series de la siguiente manera:

- Serie A: por un importe nominal total de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES TRESCIENTOS MIL (250.300.000) euros, integrada por DOS MIL QUINIENTOS TRES (2.503) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,15%.
- Serie B: por un importe nominal total de SEIS MILLONES NOVECIENTOS MIL (6.900.000) euros integrada por SESENTA Y NUEVE (69) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,4%.
- Serie C: por un importe nominal total de CINCO MILLONES TRESCIENTOS MIL (5.300.000) euros integrada por CINCUENTA Y TRES (53) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,71%.
- Serie D: por un importe nominal total de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL (2.500.000) euros integrada por VEINTICINCO (25) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 2,25%.

Cada Bono tiene un valor nominal de 100.000 euros valor nominal unitario, que totalizan un importe de 265.000.000 euros. Las entidades aseguradoras hicieron efectivo al Fondo en la Fecha de Desembolso la totalidad del importe de la emisión.



CLASE 8.ª



OL0075225

Parte de los intereses de los Bonos de la Serie A serán segregados, en valores de renta fija autónomos (los “Valores NAS-IO”) que estarán integrados en la Fecha de Constitución por DOS MIL QUINIENTOS TRES (2.503) valores, que contarán en la Fecha de Constitución con un importe nominal cada uno de ellos de 18.000 euros (el 18% del Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de cada Bono de la Serie A en la Fecha de Constitución y después de la segregación del Valor NAS-IO) y que contarán a lo largo de la vida del Fondo con un importe nominal igual, cada uno de ellos, a la menor de las siguientes cantidades: (i) el dieciocho por ciento (18%) del Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de cada Bono de la Serie A en la Fecha de Constitución y después de la segregación del Valor NAS-IO (esto es, 18.000 euros) y (ii) el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de cada Bono de la Serie A.

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

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

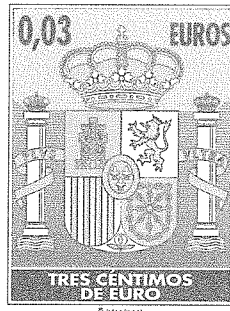
- Préstamo para Gastos Iniciales: por un importe total de 442.761,23 euros, destinado al pago de los gastos iniciales del Fondo. Este préstamo fue otorgado por las entidades cedentes en esta proporción: BANCO GALLEGO con 100.241,14 euros y CREDIFIMO 342.520,09 euros.

El Fondo dispone de un Fondo de Reserva, como mecanismo de garantía y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos. Se constituyó inicialmente en la Fecha de Desembolso, con cargo a parte del precio de emisión de los Valores, una vez satisfecho el precio de las Participaciones y los Certificados, por un importe equivalente al 0,98% del saldo inicial de la emisión de Bonos. Esto es 2.597.000,00 euros. En cada Fecha de Pago, se dotará al Fondo de Reserva hasta alcanzar el nivel mínimo requerido en dicha Fecha de Pago. El Nivel Requerido será la menor de las siguientes cantidades:

- El 0,98% del importe inicial de la emisión de Bonos.
- El 1,96% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de la emisión de Bonos



CLASE 8.ª



OL0075226

En cualquier caso, el Nivel Requerido del Fondo de Reserva no podrá reducirse por debajo del 0,7% del saldo inicial de la emisión de los Bonos (1.855.000 euros). Las cantidades que integren el Fondo de Reserva estarán depositadas en la Cuenta de Tesorería. No obstante lo anterior, no podrá reducirse el Nivel Requerido del Fondo de Reserva en el caso de que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

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

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

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

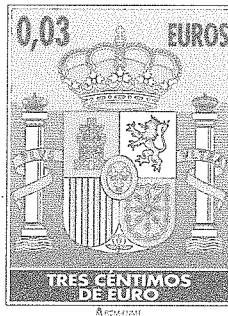
En el supuesto de que algún CEDENTE obtuviera una calificación a corto plazo igual a A-1+, por parte de S&P y de al menos F-1 por parte de Fitch, la Sociedad Gestora, informando a la CNMV, procederá a la apertura de una cuenta bancaria a nombre del Fondo en el Cedente correspondiente (a estos efectos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

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

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



CLASE 8.ª



0L0075227

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

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

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

Tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los días 22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre de cada año. La primera Fecha de Pago tuvo lugar el 22 de diciembre de 2006.

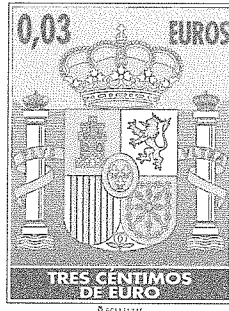
Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos. Teniendo en cuenta la evolución de los flujos del Fondo y bajo un supuesto de Tasa de Amortización Anticipada del 12%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 22/09/2026 conforme a la Escritura de Constitución del Fondo y al Folleto de Emisión.

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

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



CLASE 8.ª



OL0075228

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

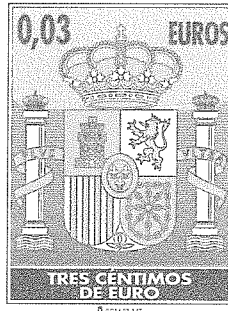
Este riesgo refleja la posible dificultad del Fondo para disponer de fondos líquidos, o para poder acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago conforme al calendario de pago establecido en el folleto del Fondo.

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

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



CLASE 8.ª



OL0075229

Adicionalmente, en las notas 6 y 9 se indica el desglose de los instrumentos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 2011 y 2010. Las fechas de vencimiento que se han considerado para la construcción de las tablas son las fechas de vencimiento o cancelación contractual. Los importes que se han considerado son los flujos contractuales sin descontar.

Riesgo de crédito

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

No obstante, dada la estructura y diseño del Fondo recogidos en su folleto de emisión, las pérdidas ocasionadas por la materialización de este riesgo son repercutidas de acuerdo con el sistema de prelación de pagos a los acreedores del Fondo, por lo que dichas pérdidas no tendrían impacto patrimonial en el Fondo.

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

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

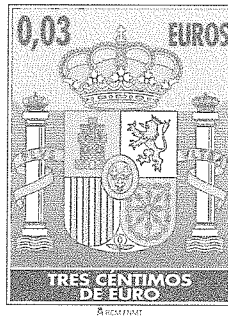
Se adjunta a este informe de gestión los cuadros de flujos de caja del Fondo correspondiente a los períodos de liquidación del ejercicio 2012, así como la información contenida en el modelo de estado financiero público S05.5, referente a otra información de los activos y pasivos.

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.



CLASE 8.ª

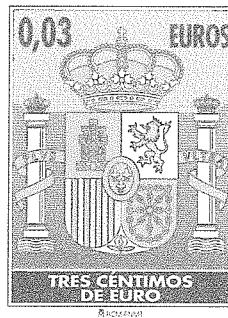


OL0075230

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 CNMV, 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 2012 y hasta 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.

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>.



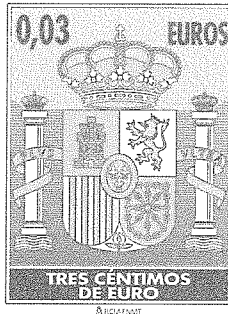
0L0075231

CLASE 8.^a**TDA 25 FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS (Fondo en liquidación)****INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO
a 31 de diciembre de 2012****I. CARTERA DE PRÉSTAMOS TITULIZADOS**

1. Saldo Nominal pendiente de Vencimiento:	137.259.000
2. Saldo Nominal pendiente de Cobro:	139.331.000
3. Amortizaciones acumulada desde origen del Fondo:	118.839.000
4. Vida residual (meses):	256
5. Tasa de amortización anticipada (Epígrafe final (I))	
6. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	6,80%
7. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses:	3,59%
8. Porcentaje de fallidos [1]:	32,67%
9. Saldo de fallidos (sin impagos, en euros)	33.379.000
10. Tipo medio cartera:	3,81%
11. Nivel de Impagado [2]:	6,70%

II. BONOS

	TOTAL	UNITARIO
1. Saldo vivo de Bonos por Serie:		
a) ES0377929007	136.750.000	55.000
b) ES0377929015	6.900.000	100.000
c) ES0377929023	5.300.000	100.000
d) ES0377929031	2.500.000	100.000
2. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:		
a) ES0377929007		55,00%
b) ES0377929015		100,00%
c) ES0377929023		100,00%
d) ES0377929031		100,00%
3. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):		0,00
4. Intereses devengados no pagados:		12.000,00
5. Intereses impagados:		926.000,00
6. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 2012):		
a) ES0377929007		0,333%
b) ES0377929015		0,583%
c) ES0377929023		0,893%
d) ES0377929031		2,433%
7. Pagos del periodo		
	<u>Amortización de principal</u>	<u>Intereses</u>
a) ES0377929007	5.772.000	1.346.000
b) ES0377929015	0	0
c) ES0377929023	0	0
d) ES0377929031	0	0



0L0075232

CLASE 8.ª

III. LIQUIDEZ

1. Saldo de la cuenta de Tesorería:	1.000
2. Saldo de la cuenta de Cobros:	1.751.000

IV. IMPORTE PENDIENTE DE REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS

Importe pendiente de reembolso de préstamos:	
1. Préstamo subordinado (Gastos Iniciales):	443.000
2. Saldo pendiente de Reembolso de la Línea de Liquidez:	530.000

V. PAGOS DEL PERIODO

1. Comisiones Variables Pagadas 2012	0
--------------------------------------	---

V. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN

1. Gastos producidos 2012	60.000
2. Variación 2012	-1,67%

VI. VARIACIONES O ACCIONES REALIZADAS POR LAS AGENCIAS DE CALIFICACIÓN

1. BONOS:

Serie	Denominación	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación inicial
ES0377929007	SERIE A	FCH	CCC (sf)	AAA (sf)
ES0377929007	SERIE A	SYP	NR	AAA (sf)
ES0377929015	SERIE B	FCH	CC (sf)	A (sf)
ES0377929015	SERIE B	SYP	NR	A- (sf)
ES0377929023	SERIE C	FCH	CC (sf)	BBB (sf)
ES0377929023	SERIE C	SYP	NR	BBB (sf)
ES0377929031	SERIE D	FCH	CC (sf)	BB+ (sf)
ES0377929031	SERIE D	SYP	NR	BB (sf)

VII. RELACIÓN CARTERA-BONOS**A) CARTERA**

Saldo Nominal Pendiente de Cobro No Fallido*: 104.033.000,00

Saldo Nominal Pendiente de Cobro Fallido*: 35.297.528,00

TOTAL: 139.330.528,00**B) BONOS**

SERIE A 136.750.000,00

SERIE B 6.900.000,00

SERIE C 5.300.000,00

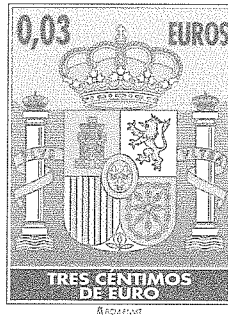
SERIE D 2.500.000,00

TOTAL: 151.450.000,00

* Fallido: Según criterio tal y como informa el Folleto

[1] Se consideraran Préstamos y Certificados Fallidos, aquellos cuyos Préstamos Hipotecarios se encuentren en morosidad por un periodo igual o superior a 12 meses, o que hayan sido declarados fallidos de acuerdo con el Administrador o por los cuales se haya presentado demanda judicial o hayan sido considerados 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 impagadas durante el período de tiempo comprendido entre el cuarto y el undécimo mes respecto al saldo nominal pendiente de las Participaciones Hipotecarias



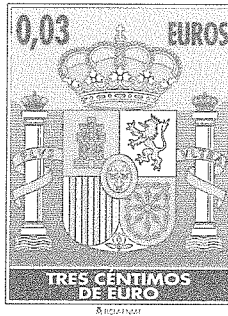
OL0075233

CLASE 8.^a

TDA25, FTA (en proceso de liquidación)

Evolución de las Tasas de Amortización Anticipada

Fecha	Mensual anualizada		Trimestral anualizada		Semestral anualizada		Anual	
	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos
08-06	12,28%							
09-06	11,70%	-4,72%						
10-06	13,57%	16,01%	12,54%					
11-06	15,56%	14,62%	13,64%	8,81%				
12-06	9,05%	-41,84%	12,79%	-6,25%				
01-07	13,24%	46,34%	12,68%	-0,87%	12,63%			
02-07	16,59%	25,30%	13,03%	2,80%	13,36%	5,90%		
03-07	17,02%	2,61%	15,66%	20,15%	14,26%	6,71%		
04-07	14,67%	-13,82%	16,13%	3,00%	14,44%	1,29%		
05-07	20,29%	38,30%	17,19%	6,63%	15,05%	4,19%		
06-07	18,34%	-9,62%	17,76%	3,30%	16,62%	10,46%		
07-07	20,07%	9,42%	19,60%	10,33%	17,77%	6,93%	15,19%	
08-07	16,44%	-18,09%	18,39%	-6,18%	17,88%	0,60%	15,63%	2,90%
09-07	7,39%	-55,03%	14,96%	-18,64%	16,45%	-8,00%	15,23%	-2,52%
10-07	8,45%	14,32%	10,91%	-27,07%	15,47%	-5,95%	14,83%	-2,63%
11-07	8,60%	1,76%	8,12%	-25,57%	13,46%	-13,03%	14,27%	-3,77%
12-07	8,98%	4,38%	8,65%	6,58%	11,82%	-12,17%	14,27%	-0,02%
01-08	5,50%	-38,72%	7,69%	-11,10%	9,28%	-21,49%	13,67%	-4,22%
02-08	10,97%	99,52%	8,49%	10,40%	8,27%	-10,85%	13,20%	-3,45%
03-08	15,11%	37,70%	10,59%	24,66%	9,59%	15,95%	13,02%	-1,35%
04-08	7,50%	-50,35%	11,23%	6,04%	9,45%	-1,50%	12,44%	-4,48%
05-08	6,50%	-13,41%	9,77%	-12,97%	9,10%	-3,62%	11,23%	-9,67%
06-08	6,93%	6,73%	6,96%	-28,77%	8,77%	-3,67%	10,23%	-8,90%
07-08	4,70%	-32,25%	6,03%	-13,36%	8,64%	-1,43%	8,90%	-13,05%
08-08	1,23%	-73,80%	4,31%	-28,55%	7,06%	-18,29%	7,62%	-14,37%
09-08	1,16%	-5,61%	2,37%	-44,91%	4,68%	-33,68%	7,14%	-6,28%
10-08	4,73%	307,41%	2,37%	0,01%	4,21%	-10,16%	6,84%	-4,22%
11-08	6,20%	31,01%	4,02%	69,50%	4,15%	-1,46%	6,63%	-3,05%
12-08	5,31%	-14,35%	5,39%	33,94%	3,86%	-6,93%	6,32%	-4,69%
01-09	2,00%	-62,26%	4,51%	-16,35%	3,42%	-11,53%	6,04%	-4,44%
02-09	3,63%	80,84%	3,64%	-19,20%	3,80%	11,40%	5,41%	-10,32%
03-09	3,56%	-1,71%	3,04%	-16,46%	4,20%	10,49%	4,40%	-18,74%
04-09	3,53%	-0,90%	3,55%	16,55%	4,00%	-4,79%	4,06%	-7,76%
05-09	5,64%	59,66%	4,20%	18,48%	3,89%	-2,86%	3,97%	-2,23%
06-09	7,34%	30,19%	5,45%	29,73%	4,19%	7,88%	3,97%	0,13%
07-09	5,13%	-30,16%	5,99%	9,93%	4,70%	12,05%	3,99%	0,44%
08-09	1,84%	-64,04%	4,77%	-20,44%	4,42%	-5,90%	4,04%	1,28%
09-09	2,84%	54,21%	3,25%	-31,85%	4,31%	-2,47%	4,18%	3,47%
10-09	1,91%	-32,96%	2,17%	-33,30%	4,07%	-5,63%	3,95%	-5,48%
11-09	4,39%	130,30%	3,01%	38,94%	3,84%	-5,61%	3,78%	-4,33%
12-09	5,22%	18,85%	3,79%	25,98%	3,45%	-10,12%	3,74%	-1,12%



OL0075234

CLASE 8.ª

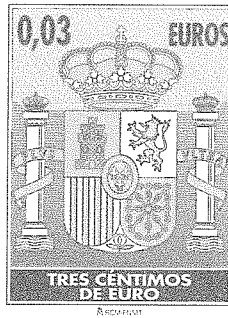
TDA25, FTA (en proceso de liquidación)

Evolución de las Tasas de Amortización Anticipada

Fecha	Mensual anualizada		Trimestral anualizada		Semestral anualizada		Anual	
	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos
01-10	4,60%	-11,90%	4,69%	23,66%	3,35%	-2,99%	3,94%	5,32%
02-10	7,63%	66,11%	5,76%	22,82%	4,31%	29,54%	4,23%	7,47%
03-10	6,48%	-15,11%	6,16%	6,98%	4,90%	13,73%	4,45%	5,15%
04-10	4,13%	-36,27%	6,03%	-2,23%	5,27%	7,73%	4,50%	1,23%
05-10	3,48%	-15,79%	4,65%	-22,79%	5,13%	-2,67%	4,32%	-4,11%
06-10	3,97%	14,19%	3,82%	-17,84%	4,93%	-4,03%	4,03%	-6,68%
07-10	5,64%	42,12%	4,34%	13,61%	5,10%	3,55%	4,06%	0,74%
08-10	7,18%	27,19%	5,55%	27,73%	5,01%	-1,72%	4,50%	10,80%
09-10	6,27%	-12,73%	6,29%	13,35%	4,99%	-0,46%	4,77%	6,11%
10-10	3,18%	-49,31%	5,52%	-12,17%	4,87%	-2,48%	4,90%	2,73%
11-10	4,52%	42,40%	4,63%	-16,19%	5,03%	3,28%	4,92%	0,31%
12-10	1,67%	-63,18%	3,12%	-32,70%	4,67%	-7,17%	4,65%	-5,43%
01-11	6,46%	287,99%	4,20%	34,94%	4,82%	3,27%	4,81%	3,29%
02-11	1,88%	-70,96%	3,33%	-20,75%	3,95%	-18,07%	4,37%	-9,11%
03-11	0,74%	-60,71%	3,05%	-8,50%	3,05%	-22,66%	3,94%	-9,68%
04-11	1,72%	132,71%	1,43%	-53,05%	2,81%	-7,89%	3,78%	-4,17%
05-11	0,42%	-75,42%	0,95%	-33,54%	2,14%	-24,02%	3,54%	-6,29%
06-11	0,33%	-21,22%	0,82%	-13,60%	1,93%	-9,64%	3,26%	-7,95%
07-11	1,48%	346,59%	0,74%	-10,29%	1,07%	-44,36%	2,94%	-9,77%
08-11	0,85%	-42,46%	0,88%	19,46%	0,90%	-15,85%	2,42%	-17,81%
09-11	2,95%	245,88%	1,75%	98,81%	1,26%	39,73%	2,14%	-11,70%
10-11	0,41%	-86,04%	1,40%	-19,93%	1,05%	-16,63%	1,91%	-10,46%
11-11	3,46%	740,38%	2,25%	61,35%	1,55%	46,75%	1,80%	-5,68%
12-11	3,59%	3,54%	2,46%	8,68%	2,08%	34,68%	1,95%	8,26%
01-12	0,65%	-81,81%	2,57%	4,38%	1,95%	-6,27%	1,46%	-25,03%
02-12	1,19%	82,42%	1,81%	-29,59%	2,01%	3,18%	1,41%	-3,75%
03-12	2,24%	88,54%	1,34%	-25,87%	1,88%	-6,50%	1,53%	8,58%
04-12	0,81%	-64,10%	1,40%	4,43%	1,97%	4,42%	1,46%	-4,51%
05-12	0,35%	-56,98%	1,13%	-19,37%	1,45%	-26,27%	1,46%	0,09%
06-12	0,56%	62,16%	0,56%	-50,08%	0,94%	-35,03%	1,49%	2,00%
07-12	0,77%	36,23%	0,55%	-2,54%	0,96%	2,26%	1,43%	-3,95%
08-12	2,18%	184,27%	1,15%	109,82%	1,11%	15,73%	1,53%	7,02%
09-12	0,60%	-72,53%	1,17%	1,95%	0,84%	-24,43%	1,34%	-12,81%
10-12	1,39%	132,81%	1,38%	17,66%	0,94%	11,94%	1,42%	6,45%
11-12	0,50%	-63,90%	0,83%	-40,24%	0,98%	3,59%	1,18%	-17,35%
12-12	2,07%	312,35%	1,31%	59,21%	1,23%	25,84%	1,04%	-11,96%



CLASE 8.^a



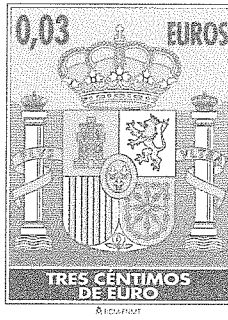
OL0075235

ANEXO

al Informe de gestión del ejercicio 2012



CLASE 8.ª



OL0075236

S.05.3
 Denominación del Fondo: TDA 25- FTA
 Denominación del Compartimento: 0
 Denominación de la Gestora: Titularidad de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titularidad, S.A.
 Estados agregados: 31/12/2012

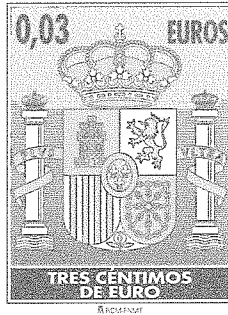
OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

Distribución geográfica activos titulizados	31/12/2012		31/12/2011		28/07/2006	
	Situación actual	Situación cierre anual anterior	Situación cierre anual anterior	Situación inicial	Situación inicial	Situación inicial
	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)
Andalucía	0400	49.614.000	0457	52.724.000	0504	89.138.000
Aragón	0401	720.000	0453	758.000	0505	1.055.000
Asturias	0402	0	0454	0	0506	0
Baleares	0403	0	0455	0	0507	0
Cantabria	0404	8.404.000	0456	8.462.000	0508	14.052.000
Castilla León	0405	328.000	0457	352.000	0509	1.909.000
Castilla La Mancha	0406	5.111.000	0458	5.433.000	0510	8.073.000
Cataluña	0407	4.006.000	0459	4.566.000	0511	8.453.000
Ceuta	0408	0	0460	0	0512	0
Extremadura	0409	3.249.000	0461	3.462.000	0513	8.445.000
Galicia	0410	20.588.000	0462	22.796.000	0514	46.631.000
Madrid	0411	45.929.000	0463	51.650.000	0515	82.730.000
Mejilla	0412	0	0464	0	0516	0
Murcia	0413	0	0465	0	0517	0
Navarra	0414	55.000	0466	58.000	0518	396.000
La Rioja	0415	0	0467	0	0519	0
Comunidad Valenciana	0416	857.000	0468	886.000	0520	2.751.000
País Vasco	0417	487.000	0469	656.000	0521	1.368.000
	0418	0	0470	0	0522	0
Total España	1.435	139.328.000	1.523	152.203.000	2.275	265.001.000
Otros países Unión Europea	0420	0	0471	0	0523	0
Resto	0422	0	0474	0	0524	0
Total General	1.435	139.328.000	1.523	152.203.000	2.275	265.001.000

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



CLASE 8.^a



OL0075237

Denominación del Fondo: **IMAX25 FTA** \$ 305,5
 Distribuidor: **Trustarson de Activos, Sociedad General de Fideicomiso de Inversión, S.A.**
 Distribución de la Clase: **31/12/2011**
 Estado agregado: **31/12/2011**

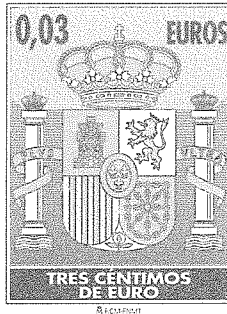
OTRA INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS
CUMERO 8

Divisa/Activos titulados	Situación actual		31/12/2012		31/12/2011		Situación inicial	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente en Divisa (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente en Divisa (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente en Divisa (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente en Divisa (1)
Euro	0571	1.435	0640	1.323	0611	132.201.000	0626	245.900.000
Estados Unidos	0572	0	0542	0	0613	0	0532	0
Japan Yen	0573	0	0543	0	0614	0	0533	0
Reino Unido	0574	0	0544	0	0615	0	0534	0
Libra	0575	0	0545	0	0616	0	0535	0
Otros	0576	1.315	0646	1.522	0617	132.201.000	0536	265.000.000
Total								

(1) Enmendado como importe pendiente al importe de principal pendiente de reembolso



CLASE 8.^a



OL0075238

S.O.E.S

Denominación del Fondo: IDA 45, FIA
 Denominación del Compartimento: 0
 Denominación de la Gestora: Tituladora de Activos Societaria Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
 Estados agregados: 31/12/2012
 Perfilado:

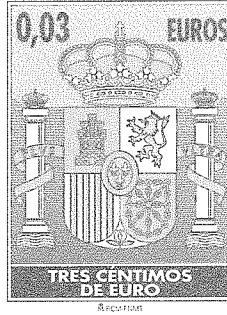
OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

	Situación actual		31/12/2012		Situación cierre anual anterior		31/12/2011		Situación Inicial		28/07/2006	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente
Importe pendiente activos titulados/ Valor garantía												
0%	408	1110	352	12.397.000	1120	12.859.000	1140	11.622.000				
40%	608	1101	743	22.322.000	1121	23.114.000	1141	34.977.000				
60%	808	1102	819	101.279.000	1122	112.100.000	1142	195.674.000				
80%	1008	1103	21	3.233.000	1123	4.128.000	1143	22.727.000				
100%	1208	1104	0	0	1124	0	0	0				
120%	1408	1105	0	0	1125	0	0	0				
140%	1608	1106	0	0	1126	0	0	0				
superior al 160%		1107	0	0	1127	0	0	0				
Total		1108	1.435	139.331.000	1128	152.201.000	1148	265.000.000				
Media ponderada (%)				64,33		65,66		72,19				

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



CLASE 8.^a



OL0075239

S.05.5
Denominación del Fondo: TDA 25, FTA
Denominación del Compartimento: 0
Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:
Periodo: 31/12/2012

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

CUADRO D

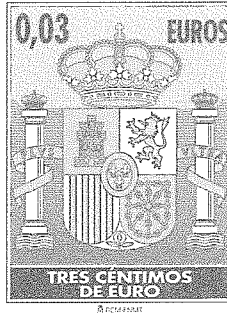
Rendimiento índice del periodo	Nº de activos	Principal pendiente	Margen ponderado sobre índice de referencia	Tipo de interés medio ponderado (2)
Índice de referencia (1)	1400	1410	1420	1430
MIBOR	77	1.449.000	1	3,87
IRPH	222	23.876.000	0,38	4,04
EURIBOR	1.136	114.006.000	1,07	3,76
Total	1405	1.435.1415	139.331.000	1435
			0,95	3,81

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

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



CLASE 8.^a



OL0075240

3.05.5

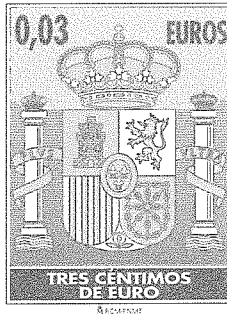
Denominación del Fondo: TDA 35, FTA
 Denominación del Compartimento: 0
 Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
 Estados agregados: 31/12/2012

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

Tipo de interés nominal	Situación actual			31/12/2012			Situación cierre anual anterior			31/12/2011			Situación Inicial			28/07/2006		
	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente		
Inferior al 1%	1500	0	1521	0	0	1542	0	1563	0	1584	0	1605	0	1626	0	1647	0	
1% - 1,49%	1501	0	1522	0	0	1543	0	1564	0	1585	0	1606	0	1627	0	1648	0	
1,5% - 1,99%	1502	1	1523	1	212.000	1544	13	1565	1.089.000	1586	0	1607	0	1628	0	1649	0	
2% - 2,49%	1503	16	1524	16	1.370.000	1545	12	1566	765.000	1587	0	1608	0	1629	0	1650	992.000	
2,5% - 2,99%	1504	84	1525	84	5.349.000	1546	96	1567	6.536.000	1588	88	1609	88	1630	88	1651	8.322.000	
3% - 3,49%	1505	176	1526	176	13.085.000	1547	164	1568	13.296.000	1589	172	1610	172	1631	172	1652	15.871.000	
3,5% - 3,99%	1506	911	1527	911	104.857.000	1548	993	1569	118.034.000	1590	581	1611	581	1632	581	1653	66.204.000	
4% - 4,49%	1507	172	1528	172	12.044.000	1549	161	1570	9.531.000	1591	1.081	1612	1.081	1633	1.081	1654	134.979.000	
4,5% - 4,99%	1508	50	1529	50	1.575.000	1550	50	1571	1.514.000	1592	295	1613	295	1634	295	1655	34.284.000	
5% - 5,49%	1509	9	1530	9	434.000	1551	10	1572	475.000	1593	19	1614	19	1635	19	1656	1.277.000	
5,5% - 5,99%	1510	8	1531	8	237.000	1552	10	1573	337.000	1594	25	1615	25	1636	25	1657	844.000	
6% - 6,49%	1511	5	1532	5	96.000	1553	6	1574	261.000	1595	4	1616	4	1637	4	1658	203.000	
6,5% - 6,99%	1512	3	1533	3	72.000	1554	6	1575	363.000	1596	1	1617	1	1638	1	1659	24.000	
7% - 7,49%	1513	0	1534	0	0	1555	0	1576	0	1597	0	1618	0	1639	0	1660	0	
7,5% - 7,99%	1514	0	1535	0	0	1556	0	1577	0	1598	0	1619	0	1640	0	1661	0	
8% - 8,49%	1515	0	1536	0	0	1557	0	1578	0	1599	0	1620	0	1641	0	1662	0	
8,5% - 8,99%	1516	0	1537	0	0	1558	0	1579	0	1600	0	1621	0	1642	0	1663	0	
9% - 9,49%	1517	0	1538	0	0	1559	0	1580	0	1601	0	1622	0	1643	0	1664	0	
9,5% - 9,99%	1518	0	1539	0	0	1560	0	1581	0	1602	0	1623	0	1644	0	1665	0	
Superior al 10%	1519	0	1540	0	0	1561	0	1582	0	1603	0	1624	0	1645	0	1666	0	
Total	1520	1.435	1541	1.435	139.331.000	1562	1.523	1.983	152.201.000	1604	2.273	1625	1625	1626	1626	1626	265.000.000	
Tipo de interés medio ponderado de los activos (%)			9542		3,81			9384		3,48							4,04	
Tipo de interés medio ponderado de los pasivos (%)			9543		0,9			9385		1,56								



CLASE 8.^a



0L0075241

S.05.3	Denominación del Fondo: TDA 25, FTA 0 Tuitización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Tuitización, S.A. Denominación del Compartimento: Denominación de la Gestora: Estados agregados: Período: 31/12/2012
--------	--

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

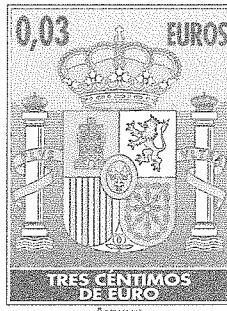
CUADRO F

	31/12/2012		31/12/2011		28/07/2006	
	Situación actual	Situación cierre anual anterior	Situación cierre anual anterior	Situación Inicial	CNAE	CNAE
	Porcentaje	Porcentaje	Porcentaje	Porcentaje		
Concentración	1,7	1,65	1,29	2060	2060	2080
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	2010	2030	2060	2070		
Sector: (1)	2010	2030	2060			

(1) Indica la denominación del sector con mayor concentración
(2) Incluir código CNAE con dos niveles de agregación



CLASE 8.^a



OL0075242

S.05.5	
Denominación del fondo:	TDA 25, FTA
Denominación del compartimento:	0
Denominación de la gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	
Periodo de la declaración:	31/12/2012
Mercados de cotización de los valores emitidos:	TDA 25, FTA

INFORMACION RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

CUADRO G

Divisa / Pasivos emitidos por el Fondo	Situación Actual		31/12/2012		Situación Inicial		28/07/2006	
	Nº de pasivos emitidos	Importe pendiente en Divisa en euros	Importe pendiente en euros	Nº de pasivos emitidos	Importe pendiente en Divisa en euros	Importe pendiente en euros	Importe pendiente en euros	
Euro - EUR	3000	5.153,3089	3110	3170	5.153,3230	3350	267.888.000	
EEUU Dólar - USD	3010	0,3070	3120	3180	0,3240	3360	0	
Japón Yen - JPY	3020	0,3080	3130	3190	0,3250	3370	0	
Reino Unido Libra - GBP	3030	0,3090	3140	3200	0,3260	3380	0	
Otros	3040	0	3150	3210	0	3390	0	
Total	3050	5.153,3159	3160	3220	5.153,3280	3390	267.888.000	

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN POR LOS
MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

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

Banco de Sabadell, S.A.
D. Juan Luis Sabater Navarro

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

Unicorp Corporación Financiera, S.A.
D. Rafael Morales – Arce Serrano

D^a. Raquel Martínez Cabañero

Estugest, S.A.U.
D. Enric López Milá

Sector de Participaciones Integrales, S.L.
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 25, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS (Fondo en liquidación) correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2012, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 26 de marzo de 2013, sus miembros han procedido a suscribir el presente Documento que se compone de 104 hojas de papel timbrado encuadernadas y numeradas correlativamente del OL0075140 al OL0075242, ambos inclusive, estampando su firma los miembros reunidos, cuyos nombres y apellidos constan en esta última hoja con número OL0076872 del presente, de lo que doy fe.

Madrid, 26 de marzo de 2013

D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana
Secretario del Consejo