

**Informe de Auditoría**

**TDA 28, 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 28, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS (Fondo en liquidación)

Hemos auditado las cuentas anuales de TDA 28, 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 28, 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 01/13/01838  
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)

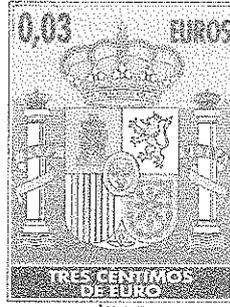


Francisco J. Fuentes García

15 de abril de 2013



CLASE 8.<sup>a</sup>

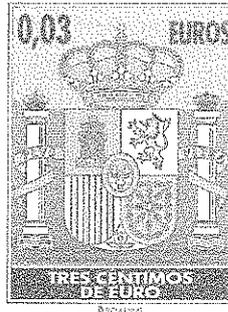


0L0052001

**TDA 28,  
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS  
(Fondo en liquidación)**



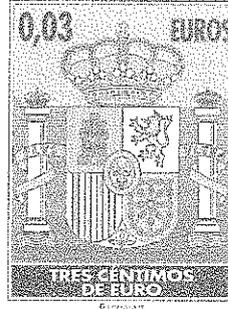
CLASE 8.ª



0L0052002

## ÍNDICE

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

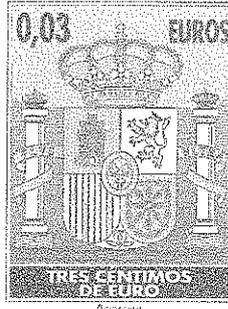


0L0052003

**CLASE 8.ª**

TDA 28, F.T.A. (Fondo en liquidación)  
Balance de situación  
31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		2012	2011
<b>ACTIVO</b>			
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>288.447</b>	<b>316.055</b>
<b>I. Activos financieros a largo plazo</b>	<b>6</b>	<b>288.447</b>	<b>316.055</b>
Derechos de crédito		288.447	316.055
Participaciones hipotecarias		180.888	196.056
Certificados de transmisión hipotecaria		43.667	48.848
Activos dudosos		70.256	79.730
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(6.364)	(8.579)
<b>II. Activos por impuesto diferido</b>		-	-
<b>III. Otros activos no corrientes</b>		-	-
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>25.352</b>	<b>24.332</b>
<b>IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>7</b>	<b>9.138</b>	<b>7.334</b>
<b>V. Activos financieros a corto plazo</b>	<b>6</b>	<b>8.185</b>	<b>8.373</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		147	-
Derechos de crédito		8.038	8.373
Participaciones hipotecarias		6.675	6.529
Certificados de transmisión hipotecaria		971	930
Activos dudosos		4.874	4.254
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(5.838)	(4.941)
Intereses y gastos devengados no vencidos		391	486
Intereses vencidos e impagados		965	1.115
<b>VI. Ajustes por periodificaciones</b>		<b>1</b>	-
Otros		1	-
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>8</b>	<b>8.028</b>	<b>8.625</b>
Tesorería		8.028	8.625
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>313.799</b>	<b>340.387</b>

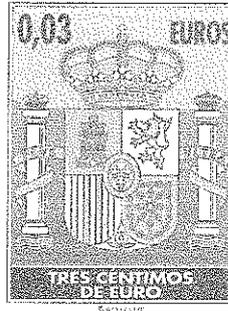


0L0052004

## CLASE 8.ª

TDA 28, F.T.A. (Fondo en liquidación)  
Balance de situación  
31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		2012	2011
<b>PASIVO</b>			
<b>A) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>299.929</b>	<b>329.423</b>
<b>I. Provisiones a largo plazo</b>		-	-
<b>II. Pasivos financieros a largo plazo</b>			
Obligaciones y otros valores negociables	9	299.929	329.423
Series no subordinadas		292.776	319.562
Series subordinadas		282.603	302.441
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		37.350	37.350
Deudas con entidades de crédito		(27.177)	(20.229)
Préstamo subordinado		4.808	4.682
Credito linea de liquidez		829	829
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		4.500	4.500
Derivados		(521)	(647)
Derivados de cobertura	11	2.345	5.179
Derivados de cobertura		2.345	5.179
<b>III. Pasivos por impuesto diferido</b>		-	-
<b>B) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>16.980</b>	<b>16.531</b>
<b>IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b>		-	-
<b>V. Provisiones a corto plazo</b>		-	-
<b>VI. Pasivos financieros a corto plazo</b>			
Acreedores y otras cuentas a pagar	9	16.866	16.417
Obligaciones y otros valores negociables		-	1.193
Series no subordinadas		15.301	14.411
Series subordinadas		12.520	11.714
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		(239)	(368)
Intereses y gastos devengados		301	1.186
Intereses vencidos e impagados		2.719	1.879
Deudas con entidades de crédito		62	46
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		(22)	(39)
Intereses y gastos devengados		5	15
Intereses vencidos e impagados		79	70
Derivados	11	1.503	767
Derivados de cobertura		1.503	767
<b>VII. Ajustes por periodificaciones</b>		<b>114</b>	<b>114</b>
Comisiones		33	34
Comisión sociedad gestora		12	12
Comisión administrador		17	18
Comisión agente financiero/pagos		4	4
Otros		81	80
<b>C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(3.110)</b>	<b>(5.567)</b>
<b>VIII. Activos financieros disponibles para la venta</b>		-	-
<b>IX. Coberturas de flujos de efectivo</b>	11	<b>(3.110)</b>	<b>(5.567)</b>
<b>X. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos</b>		-	-
<b>XI. Gastos de constitución en transición</b>		-	-
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>313.799</b>	<b>340.387</b>



0L0052005

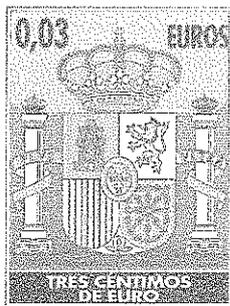
**CLASE 8.ª**

TDA 28, F.T.A. (Fondo en liquidación)  
Cuenta de pérdidas y ganancias  
31 de diciembre

	Miles de euros	
	2012	2011
<b>1. Intereses y rendimientos asimilados</b>	<b>7.894</b>	<b>8.760</b>
Derechos de crédito	7.886	8.707
Otros activos financieros	8	53
<b>2. Intereses y cargas asimilados</b>	<b>(3.668)</b>	<b>(6.109)</b>
Obligaciones y otros valores negociables	(3.645)	(6.053)
Deudas con entidades de crédito	(23)	(56)
<b>3. Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)</b>	<b>(3.871)</b>	<b>(2.328)</b>
<b>A) MARGEN DE INTERESES</b>	<b>355</b>	<b>323</b>
<b>4. Resultado de operaciones financieras (neto)</b>	-	(1)
Otros	-	(1)
<b>5. Diferencias de cambio (neto)</b>	-	-
<b>6. Otros ingresos de explotación</b>	-	-
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	<b>(1.358)</b>	<b>(1.034)</b>
Servicios exteriores	(1.159)	(826)
Servicios de profesionales independientes	(1.159)	(826)
Otros gastos de gestión corriente	(199)	(208)
Comisión de sociedad gestora	(69)	(72)
Comisión administrador	(103)	(108)
Comisión del agente financiero/pagos	(21)	(22)
Otros gastos	(6)	(6)
<b>8. Deterioro de activos financieros (neto)</b>	<b>(5.317)</b>	<b>(6.613)</b>
Deterioro neto de derechos de crédito	(5.317)	(6.613)
<b>9. Dotaciones a provisiones (neto)</b>	-	-
<b>10. Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta</b>	<b>(356)</b>	-
<b>11. Repercusión de pérdidas (ganancias)</b>	<b>6.676</b>	<b>7.325</b>
<b>B) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>12. Impuesto sobre beneficios</b>	-	-
<b>C) RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



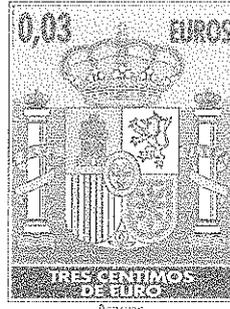
CLASE 8.<sup>a</sup>



0L0052006

TDA 28, F.T.A. (Fondo en liquidación)  
Estado de flujos de efectivo  
31 de diciembre

Nota	Miles de euros	
	2012	2011
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACION</b>	<b>1.532</b>	<b>1.508</b>
<b>1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones</b>	<b>1.277</b>	<b>1.670</b>
Intereses cobrados de los activos titulizados	8.496	8.913
Intereses pagados por valores de titulización	(3.690)	(4.796)
Cobros/pagos netos por operaciones de derivados	(3.512)	(2.456)
Intereses cobrados de inversiones financieras	8	53
Intereses pagados por préstamos y créditos en entidades de crédito	(25)	(44)
<b>2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo</b>	<b>(194)</b>	<b>(204)</b>
Comisiones pagadas a la sociedad gestora	(69)	(73)
Comisiones pagadas por administración de activos titulizados	(104)	(109)
Comisiones pagadas al agente financiero	(21)	(22)
<b>3. Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo</b>	<b>449</b>	<b>42</b>
Cobros procedentes de la enajenación de activos no corrientes mantenidos para la venta	450	-
Otros	(1)	42
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSION/ FINANCIACION</b>	<b>(2.129)</b>	<b>(1.973)</b>
<b>4. Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>5. Flujos de caja por adquisición de activos financieros</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>6. Flujos de caja netos por amortizaciones</b>	<b>(964)</b>	<b>(1.178)</b>
Cobros por amortización de derechos de crédito	18.067	14.114
Pagos por amortización de valores de titulización	(19.031)	(15.292)
<b>7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo</b>	<b>(1.165)</b>	<b>(795)</b>
Administraciones públicas - Pasivo	-	(3)
Otros deudores y acreedores	(1.165)	(792)
<b>C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>(597)</b>	<b>(465)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	8	8.625
Efectivo o equivalentes al final del periodo	8	8.028

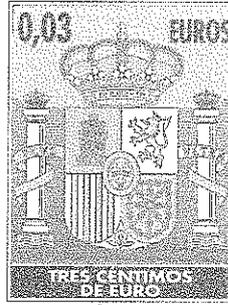


0L0052007

CLASE 8.<sup>a</sup>

**TDA 28, F.T.A. (Fondo en liquidación)**  
**Estado de ingresos y gastos reconocidos**  
**31 de diciembre**

	Miles de euros	
	2012	2011
<b>1. Activos financieros disponibles para la venta</b>		
Ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-	-
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>2. Cobertura de los flujos de efectivo</b>		
Ganancias (pérdidas) por valoración	(1.414)	(1.211)
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	(1.414)	(1.211)
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	3.871	2.328
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	(2.457)	(1.117)
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos</b>		
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	-	-
<b>Total Ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (1+2+3)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



0L0052008

CLASE 8.ª

TDA 28, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS (Fondo en liquidación)

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

## 1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

### a) Constitución y objeto social

TDA 28, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS (en adelante, “el Fondo”), se constituyó mediante escritura pública el 18 de julio de 2007, agrupando inicialmente un importe total de participaciones hipotecarias y de certificados de transmisión de hipoteca de 449.499.999,78 euros (Nota 6). La fecha de desembolso que marcó el inicio del devengo de los derechos de sus activos y pasivos fue el 23 de julio de 2007.

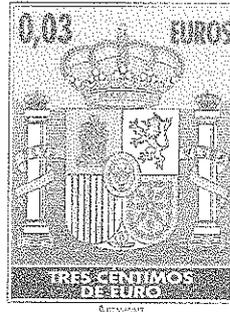
La sociedad gestora del Fondo es Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (en adelante, “la Sociedad Gestora”) (ver Nota 1.e).

Con fecha 17 de julio de 2007 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 454.650 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. (actualmente Caixabank) y Caixa D’Estalvis de Terrassa (actualmente Grupo BBVA), 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 358.122.192,11 euros.



0L0052009

**CLASE 8.ª**

- 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 91.877.807,67 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 15%, el Fondo se extinguiría en julio de 2021.



CLASE 8.ª



0L0052010

### c) Recursos Disponibles del Fondo

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

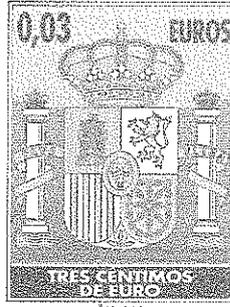
- (a) cualquier cantidad en concepto de intereses devengados y principal que corresponde a las participaciones y a los certificados agrupados en el Fondo, que corresponden a los tres períodos de cálculo inmediatamente anteriores;
- (b) las cantidades que componen en cada momento el fondo de reserva, transferidos, en su caso, desde la cuenta de reinversión;
- (c) los rendimientos producidos por los saldos de las cuentas del Fondo;
- (d) las cantidades netas percibidas en virtud de los contratos de derivados;
- (e) en su caso, el avance técnico;
- (f) en la primera fecha de pago, el importe dispuesto de la línea de liquidez;
- (g) 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; y
- (h) cualesquiera otras cantidades que hubiera percibido el Fondo.

En caso de liquidación del Fondo, está 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. Gastos ordinarios y extraordinarios y de liquidación del Fondo e impuestos que corresponde abonar por el mismo.



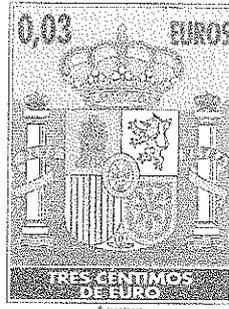
0L0052011

**CLASE 8.ª**

2. Pago, en su caso, de las cantidades netas a pagar por el Fondo en virtud de los contratos de derivado, 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.
3. Pago de los intereses devengados de los importes dispuestos con cargo a la línea de liquidez, y con posterioridad, amortización del principal dispuesto de la línea de liquidez según corresponda.
4. Pago de intereses de los Bonos de la Serie A y Pago NAS-IO.
5. Pago de intereses de los Bonos de la Serie B. Se procederá a la postergación de este pago al (10) 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 12,15% del saldo inicial de los préstamos hipotecarios a la fecha de constitución del Fondo, siempre que los Bonos de la Serie A no hayan sido amortizados totalmente.
6. Pago de intereses de los Bonos de la Serie C. Se procederá a la postergación de este pago al (11) 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 9,12% del saldo inicial 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.
7. Pago de intereses de los Bonos de la Serie D. Se procederá a la postergación de este pago al (12) 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 6,09% del saldo inicial 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.

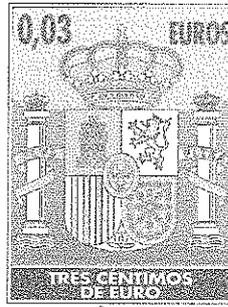


CLASE 8.ª



OL0052012

8. Pago de intereses de los bonos de la Serie E. Se procederá a la postergación de este pago al (13) 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 4,60% del saldo inicial de los préstamos hipotecarios a la fecha de constitución del Fondo, siempre que los Bonos de las Series A, B, C y D no hayan sido amortizados completamente.
9. Amortización de los Bonos de las Series A, B, C, D y E.
10. En el caso del número (5) anterior y hasta la total amortización de los Bonos de la Serie A, intereses de los Bonos de la Serie B.
11. En el caso del número (6) anterior y hasta la total amortización de los Bonos de la Serie A y los Bonos de la Serie B, intereses de los Bonos de la Serie C.
12. En el caso del número (7) anterior y hasta la total amortización de los Bonos de la Serie A, los Bonos de la Serie B y los Bonos de la Serie C, intereses de los Bonos de la Serie D.
13. En el caso del número (8) anterior y hasta la total amortización de los Bonos de la Serie A, los Bonos de la Serie B, los bonos de la Serie C y los Bonos de la Serie D, intereses de los Bonos de la Serie E.
14. Dotación, en su caso, del fondo de reserva hasta alcanzar el nivel requerido.
15. Retención de la línea de liquidez para realizar la dotación para el fondo de amortización de la línea de liquidez.
16. Pago de intereses de los Bonos de la Serie F.
17. Amortización de los Bonos de la Serie F.
18. Pago de la cantidad a satisfacer por el Fondo, en su caso, que componga el pago liquidativo de los contratos de derivado excepto en los supuestos contemplados en el orden (2º) anterior.
19. En Pago de intereses del préstamo para gastos iniciales.
20. Amortización del principal del préstamo para gastos iniciales.



0L0052013

CLASE 8.ª

21. Margen de intermediación financiera (comisión variable de las entidades cedentes).

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

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 imputa 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.

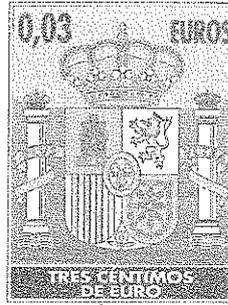
**e) Gestión del Fondo**

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 la cuarta parte del 0,020% del saldo nominal pendiente de cobro de las participaciones y de los certificados en la fecha de pago inmediatamente anterior. Dicha comisión se entenderá 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 podrá ser inferior a 18.000 euros. Estas cantidades serán actualizadas al comienzo de cada año natural (comenzando en enero de 2008) de acuerdo con el Índice General de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística, u organismo que lo sustituya.



CLASE 8.ª



0L0052014

**f) Administrador de los derechos de crédito**

Como contraprestación por la custodia, administración y gestión de cobro de los préstamos hipotecarios, cada cedente percibe una remuneración que se devenga trimestralmente en cada fecha de pago, del 0,03% anual del saldo nominal pendiente de cobro, en la fecha de pago del Fondo inmediatamente anterior, de los préstamos hipotecarios administrados por dicho cedente. Dicha comisión se entiende bruta, en el sentido de incluir cualquier impuesto directo o indirecto o retención que pudiera gravar la misma. Dicha comisión es pagada por el Fondo de acuerdo con el orden de prelación de pagos.

**g) Agente financiero del Fondo**

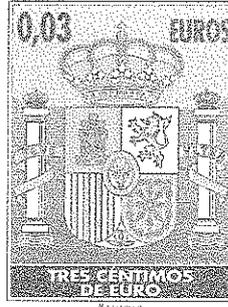
La Sociedad Gestora al objeto de centralizar la operativa financiera del Fondo realizó con Banco Santander, un contrato de agencia financiera, que tiene las siguientes características principales:

- 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.
- 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 JP Morgan un contrato de permuta financiera de intereses o swap.



0L0052015

CLASE 8.ª

**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. (actualmente CaixaBank) y Caixa D'Estalvis de Terrassa (actualmente Grupo BBVA) un préstamo para gastos iniciales y un préstamo de línea 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.
- (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 18 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.



CLASE 8.ª



0L0052016

## 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.

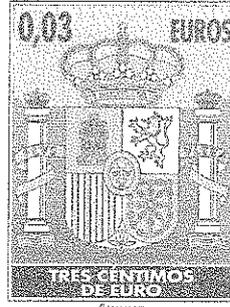
En cumplimiento de la legislación vigente, el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora ha formulado estas cuentas anuales con el objeto de mostrar la imagen fiel del Fondo del ejercicio 2012. Estas cuentas, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Gestora, estimándose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

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

### b) Utilización de juicios y estimaciones en la elaboración de 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.



0L0052017

**CLASE 8.ª**

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.

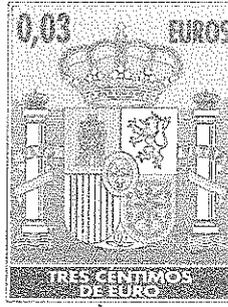
Según se indica en el tercer párrafo de “Pasivos financieros – Repercusión de pérdidas a los pasivos financieros” del apartado g de la Nota 3 de esta memoria, en 2012 se ha cambiado el criterio de presentación de la repercusión de pérdidas imputadas a la cuenta de periodificación de la comisión variable. 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.



0L0052018

**CLASE 8.ª**

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

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

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

El Consejo de Administración de 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 28 de octubre de 2050, tendrá como objeto optimizar el resultado a favor de los Bonistas.

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**

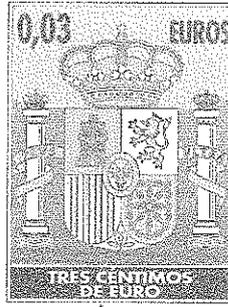
Los ingresos y gastos se reconocen por el Fondo siguiendo el criterio del devengo, es decir, en función de la corriente real que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca el cobro o pago de los mismos, siempre que su cuantía pueda determinarse con fiabilidad.

#### **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.



CLASE 8.ª



0L0052019

#### d) **Activos dudosos**

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

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

#### e) **Activos financieros**

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

- **Préstamos y partidas a cobrar**

En esta categoría se 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.

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.

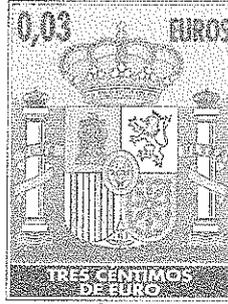
No obstante lo señalado en el párrafo anterior las cuentas a cobrar cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

#### 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.



CLASE 8.ª



0L0052020

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

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

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

**g) Pasivos financieros**

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

• **Débitos y partidas a pagar**

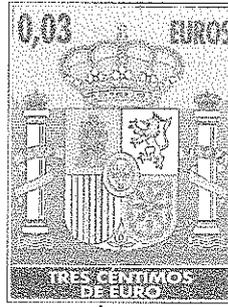
En esta categoría se clasifican, principalmente, aquellos pasivos financieros emitidos por el Fondo, con el fin de financiar la adquisición de activos financieros, es decir, las obligaciones, bonos y pagarés de titulización emitidos por el Fondo.

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.



0L0052021

CLASE 8.ª

### 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.

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

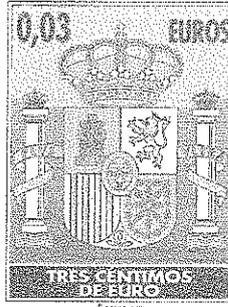
En el cálculo del valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados se utiliza como tipo de actualización el tipo de interés efectivo original del instrumento, si su tipo contractual es fijo, o el tipo de interés efectivo a la fecha a que se refieran los estados financieros, determinado de acuerdo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

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

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



CLASE 8.ª



0L0052022

### 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.

#### **i) Impuesto sobre Sociedades**

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

#### **j) Coberturas contables**

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

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

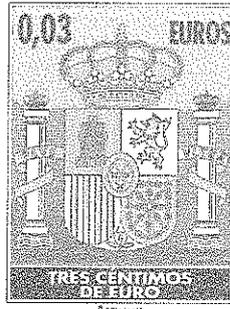
Todos los derivados financieros (incluso los contratados inicialmente con la intención de que sirvieran de cobertura) que no reúnen las condiciones que permiten considerarlos como de cobertura se trata a efectos contable como “derivados de negociación”.

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

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



0L0052023

- 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.

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.

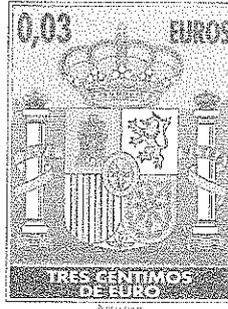
Una cobertura se considera altamente eficaz si, al inicio y durante la vida, el Fondo puede esperar, prospectivamente, que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta que sea atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios en 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 16<sup>a</sup> 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.



CLASE 8.ª



0L0052024

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.

#### **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**

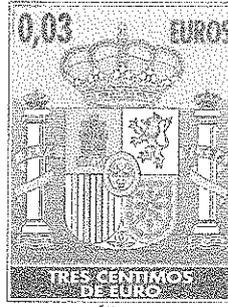
El importe de las pérdidas por deterioro incurridas en los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de sus flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo, en dicha estimación, las pérdidas crediticias futuras en las 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 obtendrá durante la vida del instrumento. En su estimación se considera toda la información relevante que esté disponible en la fecha de formulación de los estados financieros, que proporcione datos sobre la posibilidad de cobro futuro de los flujos de efectivo contractuales.

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

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

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



0L0052025

**CLASE 8.ª**

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.

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

No obstante, el importe de la provisión que resulta de la aplicación de lo previsto en los párrafos anteriores no puede ser inferior a la que obtenga de la aplicación para los activos dudosos 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

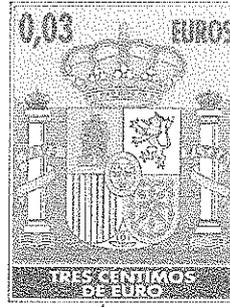
	(%)
Hasta 6 meses	25
Más de 6 meses, sin exceder de 9	50
Más de 9 meses, sin exceder de 12	75
Más de 12 meses	100

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%.



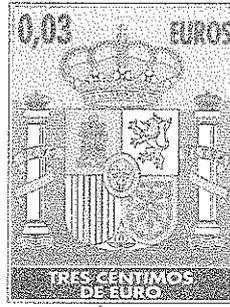
0L0052026

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

- (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 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 información y 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.



0L0052027

CLASE 8.ª

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.

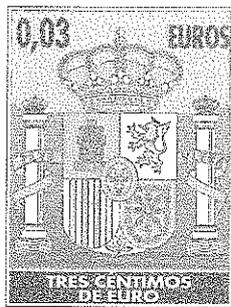
La clasificación y presentación en balance de estos activos se lleva a cabo tomando en consideración el fin al que se destinan.

El Fondo registra, en su caso, un activo como activo no corriente mantenido para la venta si su valor contable se recuperará, 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**



0L0052028

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 son, al menos, del 25% de su valor razonable. En estos supuestos se presume 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.

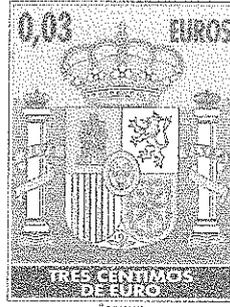
Aquellos activos adjudicados que no cumplan los requisitos para su registro como activos no corrientes mantenidos para la venta se clasifican de acuerdo a su naturaleza según el fin para el que el activo sea dedicado.

#### **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.



CLASE 8.ª



0L0052029

## 5. RIESGO ASOCIADO CON ACTIVOS FINANCIEROS

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

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

### **Riesgo de mercado**

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

- Riesgo de tipo de interés

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

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

- Riesgo de tipo de cambio

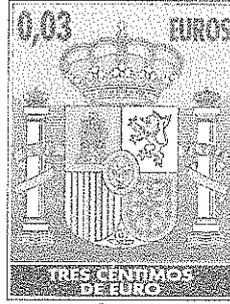
El Fondo no presenta exposición significativa a riesgo de tipo de cambio a las fechas de referencia de las cuentas anuales al estar todos sus activos y pasivos referenciados al euro.

### **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.



CLASE 8.ª



0L0052030

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 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.

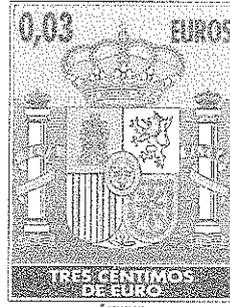
### **Riesgo de crédito**

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

No obstante, dada la estructura y diseño del Fondo recogidos en el 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 tienen 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.



0L0052031

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	296.485	324.428
Deudores y otras cuentas a cobrar	147	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.028	8.625
<b>Total riesgo</b>	<b>304.660</b>	<b>333.053</b>

## 6. ACTIVOS FINANCIEROS

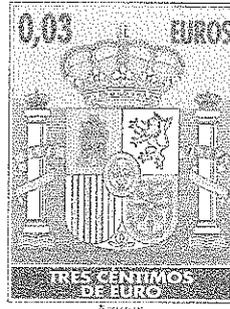
La composición de la cartera de activos financieros a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

	Miles de euros		
	2012		
	No corriente	Corriente	Total
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	147	147
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias	180.888	6.675	187.563
Certificados de transmisión hipotecaria	43.667	971	44.638
Activos dudosos	70.256	4.874	75.130
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(6.364)	(5.838)	(12.202)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	391	391
Intereses vencidos e impagados	-	965	965
	<b>288.447</b>	<b>8.185</b>	<b>296.632</b>

	Miles de euros		
	2011		
	No corriente	Corriente	Total
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias	196.056	6.529	202.585
Certificados de transmisión hipotecaria	48.848	930	49.778
Activos dudosos	79.730	4.254	83.984
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(8.579)	(4.941)	(13.520)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	486	486
Intereses vencidos e impagados	-	1.115	1.115
	<b>316.055</b>	<b>8.373</b>	<b>324.428</b>



CLASE 8.ª

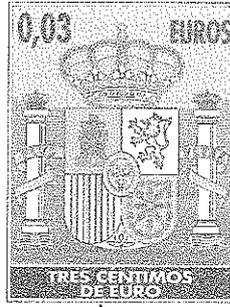


0L0052032

## 6.1 Derechos de crédito

Las participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca tienen las siguientes características:

- El Fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Están representados por un título múltiple representativo de las participaciones y certificados.
- 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, deberá ponerlo en conocimiento de la Sociedad Gestora y, en el plazo de cinco días, indicarle los préstamos hipotecarios sobre los que propone emitir nuevas participaciones hipotecarias y/o certificados de transmisión de hipoteca para sustituir a los afectados. En caso de que se produzca la sustitución de alguna Participación y/o Certificado, de conformidad con lo previsto en el presente apartado, el cedente afectado procederá a emitir un nuevo título múltiple que será canjeado por el que se entrega en la fecha de constitución.
- El cedente afectado se compromete a formalizar la sustitución de participaciones y certificados en escritura pública y en la forma y plazo que establezca la Sociedad Gestora, así como a proporcionar la información sobre los mismos que considere necesaria la Sociedad Gestora. La sustitución se comunicará a las agencias de calificación y una copia del acta notarial será remitida a la 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 3,39% (2011: 3,38%).



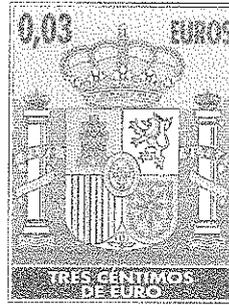
0L0052033

**CLASE 8.ª**

- 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 realizará de la siguiente forma:
  - a) Credifimo (actualmente Caixabank) realiza sus ingresos semanalmente. Caixa Terrassa (actualmente Grupo BBVA) realiza sus ingresos diariamente.
  - b) La cantidad total que cada cedente deberá 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 dará instrucciones al agente financiero para que traspase a la cuenta de tesorería la cantidad recaudada en el periodo de cálculo anterior a dicha fecha de cálculo. La primera fecha de cálculo fue 20 de septiembre de 2007.
- 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.
- 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”).

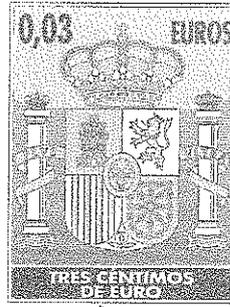
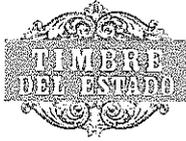


CLASE 8.ª



0L0052034

- 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 han de estar 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 resultó 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 23 de julio de 2007.
- 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.



0L0052035

**CLASE 8.ª**

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.

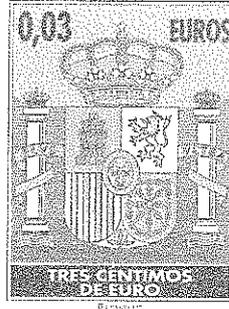
Tal y como refleja el folleto, en general, el Cedente, respecto a los préstamos hipotecarios que administre, se compromete frente a la Sociedad Gestora y al Fondo:

- (i) A realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los préstamos hipotecarios, ya sea en vía judicial o extrajudicial.
- (ii) A realizar cuantos actos sean necesarios para mantener o ejecutar las garantías y obligaciones que se deriven de los préstamos hipotecarios.

El movimiento de los derechos de crédito durante los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	2012			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Derechos de crédito				
Participaciones hipotecarias	202.585	-	(15.022)	187.563
Certificados de transmisión hipotecaria	49.778	-	(5.140)	44.638
Activos dudosos	83.984	-	(8.854)	75.130
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(13.520)	(744)	2.062	(12.202)
Intereses y gastos devengados no vencidos	486	8.036	(8.131)	391
Intereses vencidos e impagados	1.115	-	(150)	965
	<u>324.428</u>	<u>7.292</u>	<u>(35.235)</u>	<u>296.485</u>

	Miles de euros			
	2011			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Derechos de crédito				
Participaciones hipotecarias	223.259	-	(20.674)	202.585
Certificados de transmisión hipotecaria	58.140	-	(8.362)	49.778
Activos dudosos	79.520	4.464	-	83.984
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(13.448)	(2.510)	2.438	(13.520)
Intereses y gastos devengados no vencidos	1.644	7.755	(8.913)	486
Intereses vencidos e impagados	-	1.115	-	1.115
	<u>349.115</u>	<u>10.824</u>	<u>(35.511)</u>	<u>324.428</u>



0L0052036

CLASE 8.ª

El saldo registrado como disminuciones de las participaciones hipotecarias y de los certificados de transmisión hipotecaria, incluye a 31 de diciembre de 2012, 9.611 miles de euros (2011: 10.458 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.

El movimiento de los derechos crédito fallidos durante los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2012	2011
Saldo inicial	9.069	2.396
Adiciones	6.327	6.673
Recuperaciones de fallidos en efectivo	-	-
Recuperaciones de fallidos por adjudicaciones o adquisiciones de activos	-	-
Otras bajas	-	-
Saldo final	<u>15.396</u>	<u>9.069</u>

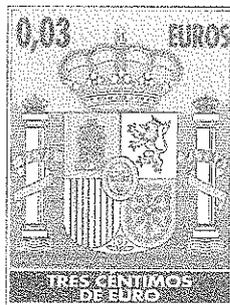
Al 31 de diciembre de 2012 la tasa de amortización anticipada del conjunto de activos financieros fue del 2,42% (2011: 1,43%).

Al 31 de diciembre de 2012 el tipo de interés medio de la cartera era del 3,39% (2011: 3,38%), con un tipo máximo de 5,99% (2011: 6,99%) y mínimo de 1,5% (2011: 1,5%).

Durante ejercicio 2012 se han devengado intereses de derechos de crédito por importe de 7.886 miles de euros (2011: 8.707 miles de euros), de los que 391 miles de euros (2011: 486 miles de euros) se encuentran pendientes de vencimiento y 965 miles de euros (2011: 1.115 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



0L0052037

El movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito durante los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2012	2011
Saldo inicial	(13.520)	(13.448)
Dotaciones	(744)	(2.510)
Recuperaciones	-	-
Trasposos a fallidos	2.062	2.438
Saldo final	<u>(12.202)</u>	<u>(13.520)</u>

Al 31 de diciembre de 2012 la pérdida imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionada con los activos deteriorados es de 5.317 miles de euros (2011: 6.613 miles de euros) registrada en el epígrafe “Deterioro neto de derechos de crédito”, que se compone de:

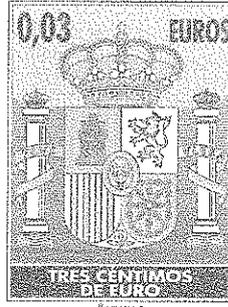
	Miles de euros	
	2012	2011
Deterioro derechos de crédito	(744)	(2.510)
Reversión del deterioro	-	-
Beneficio (pérdida) neta procedente de activos fallidos	(4.938)	(4.235)
Recuperación de intereses no reconocidos	365	132
Deterioro neto derechos de crédito	<u>(5.317)</u>	<u>(6.613)</u>

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.

## 6.2 Deudores y otras cuentas a cobrar

Este apartado recoge, fundamentalmente, los importes de los derechos de crédito vencidos percibidos por los Cedentes, que están pendientes de abono al Fondo al cierre del ejercicio. Del saldo registrado en este apartado al 31 de diciembre de 2012 se han percibido durante el mes de enero de 2013 un importe de 147 miles de euros.



0L0052038

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	7.334	-
Altas	2.610	7.334
Bajas	(806)	-
Saldo final	9.138	7.334

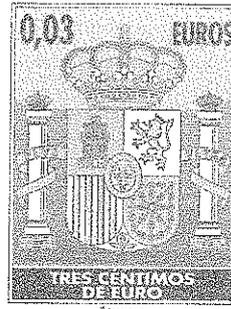
Las pérdidas netas, obtenidas por la venta de bienes adjudicados, durante el ejercicio 2012, han ascendido a 356 miles de euros (2011: no se registraron ventas), que figuran registrados en el epígrafe “Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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:

Valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados (€)	2012				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	9.138	(3.636)	97%	(*)	330	2.354
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.



0L0052039

CLASE 8.ª

2011						
Valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados (€)	Miles de euros			Plazo medio ponderado estimado para su venta	Miles de euros	
	Valor en Libros	Resultado imputado en el periodo	% de activos valorados según tasaciones		Costes medios de adjudicación	Importe en libros de los activos con antigüedad tasación superior a 2 años
Hasta 500.000	7.334	(2.739)	75%	(*)	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	-	-	-	(*)	-	-

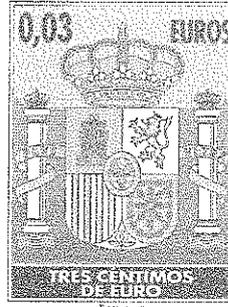
(\*) Se espera que la venta se lleve a cabo en cuanto sea posible y siempre y cuando las condiciones de mercado lo permitan.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la propiedad real de los inmuebles adjudicados pertenece al Fondo. No obstante, existen cuatro 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.

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 B.º



0L0052040

## 8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo que figura en el balance de situación se corresponde con el efectivo depositado en BNP Paribas (en 2011 en Banco Santander) como materialización de una cuenta de cobros (a través de la cual se materializarán en cada Fecha de cobro todos los ingresos que el Fondo recibe 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 resulta 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:

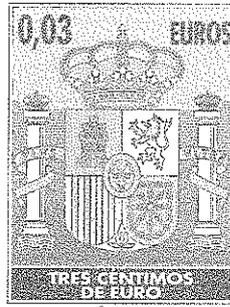
	Miles de euros	
	2012	2011
Tesorería	8.028	8.625
	8.028	8.625

Ni al 31 de diciembre de 2012 ni al 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 un Fondo de Reserva por un importe total de 4.500.000 euros, con cargo a una parte del precio de emisión de los valores, equivalente al importe de la clase F y a la mayor parte del importe percibido por los valores NAS-IO.

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

- el 1% del importe inicial de la emisión de bonos.
- el 2% del saldo nominal pendiente de cobro de la emisión de bonos.



0L0052041

CLASE 8.ª

En cualquier caso, el nivel requerido del Fondo de Reserva no podrá reducirse por debajo del 0,5% del saldo inicial de la emisión de los bonos (2.250.000 euros).

Al 31 de diciembre de 2012, el Fondo de Reserva se encuentra por debajo del nivel requerido en 4.500 miles de euros (2011: 4.500 miles de euros).

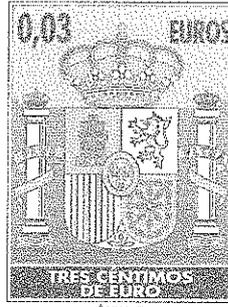
## 9. PASIVOS FINANCIEROS

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

	Miles de euros		
	2012		
	No corriente	Corriente	Total
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas	282.603	12.520	295.123
Series subordinadas	37.350	-	37.350
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	(27.177)	(239)	(27.416)
Intereses y gastos devengados	-	301	301
Intereses vencidos e impagados	-	2.719	2.719
	<u>292.776</u>	<u>15.301</u>	<u>308.077</u>
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado	829	-	829
Crédito línea de liquidez	4.500	-	4.500
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	(521)	(22)	(543)
Intereses y gastos devengados	-	5	5
Intereses vencidos e impagados	-	79	79
	<u>4.808</u>	<u>62</u>	<u>4.870</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	2.345	1.503	3.848
	<u>2.345</u>	<u>1.503</u>	<u>3.848</u>

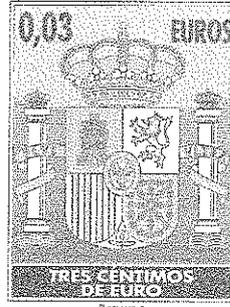


CLASE 8.ª



0L0052042

	Miles de euros		
	2011		
	No corriente	Corriente	Total
Acreeedores y otras cuentas a pagar	-	1.193	1.193
	-	1.193	1.193
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas	302.441	11.714	314.155
Series subordinadas	37.350	-	37.350
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	(20.229)	(368)	(20.597)
Intereses y gastos devengados	-	1.186	1.186
Intereses vencidos e impagados	-	1.879	1.879
	319.562	14.411	333.973
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado	829	-	829
Crédito línea de liquidez	4.500	-	4.500
Otras deudas con entidades de crédito	-	-	-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	(647)	(39)	(686)
Intereses y gastos devengados	-	15	15
Intereses vencidos e impagados	-	70	70
	4.682	46	4.728
Derivados			
Derivados de cobertura	5.179	767	5.946
	5.179	767	5.946



0L0052043

**CLASE 8.ª**

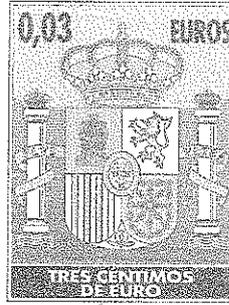
El vencimiento de las “Obligaciones y otros valores negociables” y las “Deudas con entidades de crédito” en cada uno de los cinco años siguientes al 31 de diciembre de 2012 y 2011, entre el sexto y el décimo año y del resto hasta su último vencimiento determinable es el siguiente:

	Miles de euros							Total
	2012					2018 a	Resto	
	2013	2014	2015	2016	2017	2022		
<b>Obligaciones y otros valores negociables</b>								
Series no subordinadas	12.520	7.438	7.256	7.282	7.283	38.226	215.118	295.123
Series subordinadas	-	-	-	-	-	-	37.350	37.350
Intereses y gastos devengados	301	-	-	-	-	-	-	301
Intereses vencidos e impagados	2.719	-	-	-	-	-	-	2.719
<b>Deudas con entidades de crédito</b>								
Préstamo subordinado	-	-	-	-	-	-	829	829
Crédito línea de liquidez	-	-	-	-	-	-	4.500	4.500
Intereses y gastos devengados	5	-	-	-	-	-	-	5
Intereses vencidos e impagados	79	-	-	-	-	-	-	79
	<u>15.624</u>	<u>7.438</u>	<u>7.256</u>	<u>7.282</u>	<u>7.283</u>	<u>38.226</u>	<u>257.797</u>	<u>340.906</u>

	Miles de euros						Resto	Total
	2011					2017 a		
	2012	2013	2014	2015	2016	2021		
<b>Obligaciones y otros valores negociables</b>								
Series no subordinadas	11.714	7.696	7.605	7.665	7.744	40.624	231.107	314.155
Series subordinadas	-	-	-	-	-	-	37.350	37.350
Intereses y gastos devengados	1.186	-	-	-	-	-	-	1.186
Intereses vencidos e impagados	1.879	-	-	-	-	-	-	1.879
<b>Deudas con entidades de crédito</b>								
Préstamo subordinado	-	-	-	-	-	-	829	829
Crédito línea de liquidez	-	-	-	-	-	-	4.500	4.500
Intereses y gastos devengados	15	-	-	-	-	-	-	15
Intereses vencidos e impagados	70	-	-	-	-	-	-	70
	<u>14.864</u>	<u>7.696</u>	<u>7.605</u>	<u>7.665</u>	<u>7.744</u>	<u>40.624</u>	<u>273.786</u>	<u>359.984</u>



CLASE 8.ª



0L0052044

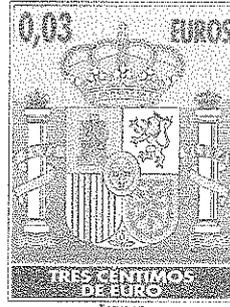
## 9.1 Obligaciones y otros valores negociables

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 454.650 miles de euros.

### Composición de la emisión

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

- a) La Clase A está compuesta por 4.140 bonos, de 100.000 euros de valor unitario, 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 0,20%.
- b) La Clase B está compuesta por 117 bonos, de 100.000 euros de valor unitario, 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 0,29%.
- c) La Clase C está compuesta por 90 bonos, de 100.000 euros de valor unitario, 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 0,42%.
- d) La Clase D está compuesta por 72 bonos, de 100.000 euros de valor unitario, 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 0,80%.
- e) La Clase E está compuesta por 81 bonos, de 100.000 euros de valor unitario, 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 3,00%.
- f) La Clase F está compuesta por 27 bonos, de 50.000 euros de valor unitario, 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 6,50%.



0L0052045

CLASE 8.ª

- g) 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 4.140 valores, con un importe nominal igual, cada uno de ellos. 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 797,11 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 realizará a prorrata entre los bonos de la misma serie que corresponda amortizar en cada fecha de pago (de acuerdo con lo previsto a continuación), mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en un importe igual a la menor de las siguientes cantidades:

- (a) La diferencia positiva en esa fecha de pago entre el saldo nominal pendiente de cobro de los bonos (previo a la amortización que se realice en esa fecha de pago) y el saldo nominal pendiente de vencimiento de las participaciones y los certificados no fallidos correspondiente al último día del mes anterior al de la fecha de pago, y
- (b) Los recursos disponibles en esa fecha de pago, deducidos los importes correspondientes a los conceptos precedentes en el orden de prelación de pagos.

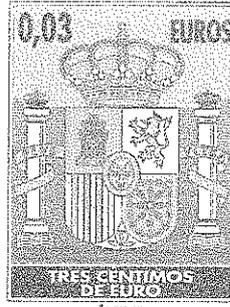
La amortización de los bonos se realizará de manera secuencial de manera que la amortización de los Bonos de la Serie A comenzará en la primera fecha de pago (29 de octubre de 2007).

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

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



CLASE 8.ª



0L0052046

La amortización de los Bonos de la Serie D comienza sólo cuando estén totalmente amortizados los bonos de la Clase C.

La amortización de los Bonos de la Serie E comienza sólo cuando estén totalmente amortizados los bonos de la Clase D.

La amortización de los bonos de principal de los Bonos de la Serie F se realiza mediante amortizaciones parciales en cada una de las fechas de pago, según sus propias reglas de amortización por el importe de los recursos disponibles aplicado en cada fecha de pago a la amortización de la Serie F. La amortización parcial de los bonos de la Serie F se efectuará en cada una de las fechas de pago, produciéndose el reembolso de principal en una cuantía igual al 100% sobre la diferencia existente entre el importe del nivel requerido del fondo de reserva en la fecha de pago inmediatamente anterior y el importe del nivel requerido del fondo de reserva en la fecha de pago correspondiente, de acuerdo con el orden de prelación de pagos.

#### Vencimiento de los bonos

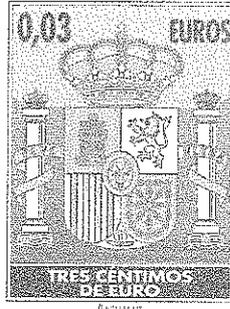
Los bonos se consideran vencidos en la fecha en que estén totalmente amortizados o en la fecha de liquidación del Fondo.

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



0L0052047

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

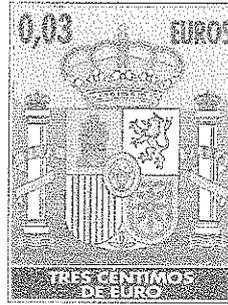
	Miles de euros	
	2012	
	Serie no subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial	314.155	37.350
Amortización	(19.032)	-
Saldo final	<u>295.123</u>	<u>37.350</u>

	Miles de euros	
	2011	
	Serie no subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial	329.446	37.350
Amortización	(15.291)	-
Saldo final	<u>314.155</u>	<u>37.350</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.



0L0052048

CLASE 8.ª

Durante el ejercicio 2012 se han devengado intereses de los bonos de titulización por importe de 3.645 miles de euros (2011: 6.053 miles de euros), de los que 301 miles de euros (2011: 1.186 miles de euros) se encuentran pendientes de vencimiento a 31 de diciembre y 2.719 miles de euros (2011: 1.879 miles de euros) se encuentran vencidos e impagados, estando registrados en el epígrafe “Obligaciones y otros valores negociables” del balance de situación.

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

Bonos	Tipos medios aplicados	
	2012	2011
Serie A	0,401%	1,788%
Serie D	0,491%	1,878%
Serie C	0,621%	2,008%
Serie D	1,001%	2,388%
Serie E	3,201%	4,588%
Serie F	6,701%	8,088%

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

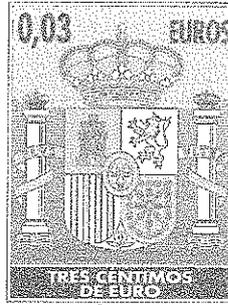
- Fitch Ratings inicialmente otorgó AAA para los Bonos de la Serie A y Valores NAS-IO, AA para la Serie B, A para la Serie C, BBB para la Serie D, BB para la Serie E y B para la Serie F.
- Standard and Poor's inicialmente otorgó AAA para los Bonos de la Serie A y Valores NAS-IO, AA para la Serie B, A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

Con fecha 23 de marzo de 2012, S&P retiró la calificación crediticia de todas las series de bonos del Fondo. La decisión de retirar las calificaciones crediticias se deriva de la existencia de incidencias encontradas en la cartera cedida por Credifimo (actualmente Caixabank) al Fondo, considerando S&P, que por la existencia de un incumplimiento en las declaraciones y garantías otorgadas por Credifimo (actualmente Caixabank), y el no cumplimiento de los compromisos de recompra, no se dispone de la suficiente información con una calidad satisfactoria para valorar la cartera originada por Credifimo (actualmente Caixabank).

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



CLASE 8.ª



0L0052049

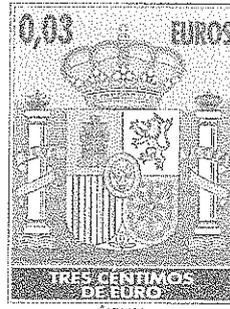
## 9.2 Deudas con entidades de crédito

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

### PRÉSTAMO PARA GASTOS INICIALES

Importe máximo total facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Credifimo (actualmente Grupo Caixabank)	506
Caixa Terrassa (actualmente Grupo BBVA)	<u>404</u>
Saldo inicial	<u>910</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2012	829 miles de euros.
Saldo al 31 de diciembre de 2011	829 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 tuvo lugar en la primera fecha de pago (29 de octubre de 2007), todo ello con sujeción al orden de prelación de pagos.



0L0052050

CLASE 8.ª

### PRÉSTAMO LÍNEA LIQUIDEZ

La línea de liquidez se dispuso en su importe máximo en la fecha de desembolso del Fondo (2 de agosto de 2007) por 4.500 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)	2.500
Caixa Terrassa (actualmente Grupo BBVA)	<u>2.000</u>
	<u>4.500</u>

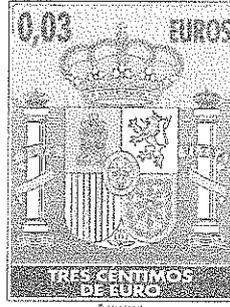
Saldo al 31 de diciembre de 2012 4.500 miles de euros  
Saldo al 31 de diciembre de 2011 4.500 miles de euros

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 los préstamos y deudas con entidades de crédito.

Durante el ejercicio 2012 se han devengado intereses del préstamo para gastos iniciales y del préstamo de línea de liquidez por importe total de 23 miles de euros (2011: 56 miles de euros), encontrándose pendiente de vencimiento a 31 de diciembre un importe de 5 miles de euros (2011: 15 miles de euros) y 79 miles de euros (2011: 70 miles de euros) se encuentran vencidos e impagados estando registrados en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del pasivo del balance de situación.

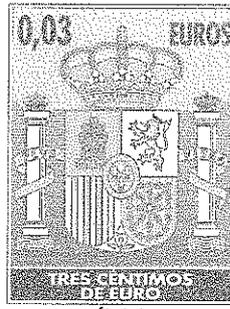


0L0052051

**CLASE 8.ª****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	6.609	6.998
Cobros por amortizaciones anticipadas	8.141	5.159
Cobros por intereses ordinarios	7.263	7.757
Cobros por intereses previamente impagados	1.233	1.156
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	4.656	1.957
Otros cobros en especie	-	-
Otros cobros en efectivo	450	-
<u>Serías emitidas clasificadas en el Pasivo (información serie a serie)</u>		
Pagos por amortización ordinaria SERIE A	19.031	15.292
Pagos por amortización ordinaria SERIE B	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE C	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE D	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE E	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE F	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE A	3.690	4.796
Pagos por intereses ordinarios SERIE B	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE C	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE D	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE E	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE F	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE A	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE B	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE C	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE D	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE E	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE F	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE A	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE B	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE C	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE D	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE E	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE F	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE A	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE B	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE C	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE D	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE E	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE F	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	-	-
Otros pagos del período	-	-



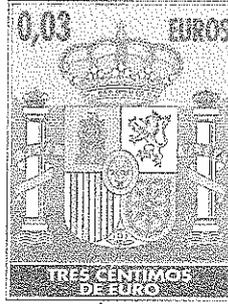
0L0052052

**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)

	ene-12 TOTAL	abr-12 TOTAL	jul-12 TOTAL	oct-12 TOTAL
I. Situación inicial	1.477.924,40	1.477.924,40	1.477.924,31	1.477.924,06
II. Fondos recibidos del emisor	6.041.475,20	10.570.390,06	6.169.103,74	4.802.376,69
III. Subtotal Recursos Disponibles (I+II)	7.519.423,60	12.050.314,46	7.647.028,05	6.280.300,75
IV. Total intereses de la reinversión	12.004,68	4.410,77	3.836,24	228,67
V. Recursos disponibles (III-IV)	7.507.418,92	12.045.903,69	7.643.191,81	6.278.072,08
VI. Gastos	260.496,85	308.257,39	225.769,30	559.410,23
VII. Liquidación SWAP	-561.849,70	-846.116,73	-1.029.698,92	-1.073.949,67
VIII. Línea Liquidez	10.700,14	5.818,02	5.482,38	3.170,92
<b>IX. Pago a los Bonos:</b>	<b>5.220.457,20</b>	<b>9.422.308,80</b>	<b>4.911.985,80</b>	<b>3.166.564,80</b>
<b>Bonos A:</b>				
Intereses correspondientes al 30/01/12:	1.460.877,80	1.052.967,60	702.262,40	488.275,40
Retenciones practicadas a los bonos:	-358.518,00	-221.117,40	-147.598,20	99.329,60
Amortización correspondiente al 30/01/12:	3.763.778,40	8.169.341,20	4.209.593,40	2.598.286,40
<b>Bonos B:</b>				
Intereses debidos anterior fecha de pago	247.594,23	384.967,63	347.219,18	377.190,43
Intereses vencidos al 30/01/12:	57.373,29	42.351,66	29.871,27	21.287,66
Intereses pagados al 30/01/12:	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales	304.967,52	347.319,19	377.090,45	398.248,11
Amortización correspondiente al 30/01/12:	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Bonos C:</b>				
Intereses debidos anterior fecha de pago	232.724,70	278.912,50	315.448,29	341.282,59
Intereses vencidos al 30/01/12:	47.167,90	59.535,60	25.935,30	19.155,80
Intereses pagados al 30/01/12:	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales	279.912,60	315.448,20	341.383,50	350.339,10
Amortización correspondiente al 30/01/12:	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Bonos D:</b>				
Intereses debidos anterior fecha de pago	294.504,48	329.398,64	374.742,72	402.406,56
Intereses vencidos al 30/01/12:	44.694,16	35.344,08	27.663,34	22.240,03
Intereses pagados al 30/01/12:	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales	339.398,64	374.742,72	402.406,56	424.646,64
Amortización correspondiente al 30/01/12:	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Bonos E:</b>				
Intereses debidos anterior fecha de pago	738.203,08	835.244,46	920.052,27	995.219,00
Intereses vencidos al 30/01/12:	97.036,38	54.807,81	76.166,73	70.065,81
Intereses pagados al 30/01/12:	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales	835.244,46	920.052,27	996.219,00	1.065.284,81
Amortización correspondiente al 30/01/12:	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Bonos F:</b>				
Intereses debidos anterior fecha de pago	906.007,66	394.517,78	420.595,01	445.234,32
Intereses vencidos al 30/01/12:	28.519,11	76.078,22	24.638,31	23.621,22
Intereses pagados al 30/01/12:	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales	304.517,78	420.595,01	445.234,32	468.855,54
Amortización correspondiente al 30/01/12:	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Valor NAS-IO:</b>				
Pago NAS-IO:	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas sobre Pago NAS-IO:	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Reinversión o devolución de las retenciones (1):</b>	<b>308.016,00</b>	<b>221.117,40</b>	<b>147.698,20</b>	<b>98.326,00</b>
<b>X. Saldo disponible (V+VI-VII+IX)</b>	<b>1.477.924,40</b>	<b>1.477.924,31</b>	<b>1.477.924,86</b>	<b>1.477.937,80</b>
<b>Distribución del saldo disponible:</b>				
Fondo de Reserva (28/10/11)	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	1.477.912,96	1.477.912,96	1.477.912,96	1.477.912,96
Intereses préstamo subordinado G.I. pagados	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortización préstamo subordinado G.I.	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros Recursos (dif. Bonos - PNs)	3,44	8,35	11,90	24,84
Margen de Intermediación Financiera	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Reserva 30/01/12:	0,00	0,00	0,00	0,00



0L0052053

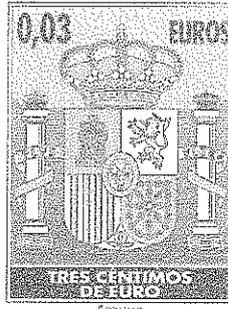
**CLASE 8.ª**

- Ejercicio 2011 (cifras en euros)

	enero-11	abril-11	julio-11	octubre-11
I. Situación inicial:	1.477.920,76	1.477.937,51	1.477.933,12	1.477.946,94
II. Fondos recibidos del emisor:	6.526.552,80	5.928.052,79	5.448.734,77	5.559.049,97
III. Subtotal Recursos Disponibles (I + II):	8.004.473,56	7.405.990,30	6.926.667,89	7.036.996,91
IV. Total intereses de la reinversión:	8.388,76	10.167,65	15.864,17	15.249,05
V. Disposición Línea Liquidez:	3.234.694,65	3.234.594,65	3.234.594,65	3.234.594,65
VI. Recursos disponibles (III + IV):	8.012.862,32	7.416.157,95	6.942.532,06	7.052.245,96
VII. Gastos:	152.930,75	228.396,41	300.679,21	242.120,13
VIII. Liquidación SWAP:	-729.707,59	-717.888,35	-550.933,52	-463.683,17
VIII. Línea Liquidez:	8.469,87	9.160,27	13.349,59	12.779,66
<b>IX. Pago a los Bonos:</b>	<b>5.649.816,60</b>	<b>4.982.779,80</b>	<b>4.599.622,80</b>	<b>4.855.723,20</b>
<b>Bonos A:</b>				
Intereses correspondientes al Periodo:	1.041.458,40	1.015.914,60	1.266.094,80	1.472.646,40
Retenciones practicadas a los bonos:	-197.892,00	-193.006,80	-240.575,40	-279.822,60
Amortización correspondiente al periodo:	4.608.358,20	3.666.865,20	3.333.528,00	3.382.876,80
<b>Bonos B:</b>				
Intereses debidos anterior fecha de pago:	62.905,05	102.592,09	141.805,34	190.635,12
Intereses vencidos correspondientes al Periodo:	39.677,04	39.224,25	48.828,78	56.959,11
Intereses pagados correspondientes al Periodo:	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales:	102.582,09	141.806,34	190.635,12	247.594,23
Amortización correspondientes al Periodo:	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Bonos C:</b>				
Intereses debidos anterior fecha de pago:	78.793,20	112.303,80	145.401,30	185.919,30
Intereses vencidos correspondientes al Periodo:	33.510,60	33.097,50	40.518,00	49.805,40
Intereses pagados correspondientes al Periodo:	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales:	112.303,80	145.401,30	185.919,30	232.724,70
Amortización correspondientes al Periodo:	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Bonos D:</b>				
Intereses debidos anterior fecha de pago:	143.619,12	177.420,24	210.738,24	250.068,24
Intereses vencidos correspondientes al Periodo:	33.801,12	33.318,00	39.330,00	44.436,24
Intereses pagados correspondientes al Periodo:	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales:	177.420,24	210.738,24	250.068,24	294.504,48
Amortización correspondientes al Periodo:	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Bonos E:</b>				
Intereses debidos anterior fecha de pago:	387.787,50	471.353,58	553.385,33	642.677,49
Intereses vencidos correspondientes al Periodo:	83.556,08	82.032,75	89.291,15	95.530,59
Intereses pagados correspondientes al Periodo:	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales:	471.353,58	553.385,33	642.677,49	738.208,08
Amortización correspondientes al Periodo:	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Bonos F:</b>				
Intereses debidos anterior fecha de pago:	259.697,88	285.700,50	311.185,26	338.010,84
Intereses vencidos correspondientes al Periodo:	26.002,62	25.484,76	26.825,59	27.996,84
Intereses pagados correspondientes al Periodo:	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales:	285.700,50	311.185,26	338.010,84	366.007,68
Amortización correspondientes al Periodo:	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor NAS-IO:				
Pago NAS-IO:	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas sobre Pago NAS-IO:	0,00	0,00	0,00	0,00
Reinversión o devolución de las retenciones:	197.602,00	193.006,80	240.575,40	279.822,60
<b>X. Saldo disponible (V-VI-VII-VIII-IX):</b>	<b>1.477.937,51</b>	<b>1.477.933,12</b>	<b>1.477.946,94</b>	<b>1.477.944,40</b>
<b>Distribución del saldo disponible:</b>				
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 Liquidez:	1.477.912,96	1.477.912,96	1.477.912,96	1.477.912,96
Intereses préstamo subordinado G.I. pagados:	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortización préstamo subordinado G.I.:	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros Recursos ( dif. Bonos - PHs):	24,55	20,16	33,98	31,44
Margen de Intermediación Financiera:	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Reserva Final:	0,00	0,00	0,00	0,00



CLASE 8.<sup>a</sup>



0L0052054

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	4,99%	3,39%
Tasa de amortización anticipada	15%	2,42%
Tasa de fallidos (CTHs/PHs)	0,30%	6,64%/4,53%
Tasa de recuperación de fallidos	85%	0%
Tasa de morosidad (CTHs/PHs)	0,60%	34,78%/21,49%
Loan to value medio	70,05%	62,13%
Hipótesis de fecha de liquidación anticipada del Fondo	28/01/2020	29/07/2021

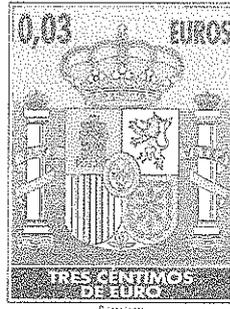
	Ejercicio 2011	
	Hipótesis momento inicial	Momento actual
Tipo de interés medio de la cartera	4,99%	3,38%
Tasa de amortización anticipada	15%	1,43%
Tasa de fallidos (CTHs/PHs)	0,30%	3,61%/1,33%
Tasa de recuperación de fallidos	85%	0%
Tasa de morosidad (CTHs/PHs)	0,60%	32,57%/22,83%
Loan to value medio	70,05%	63,19%
Hipótesis de fecha de liquidación anticipada del Fondo	28/01/2020	29/10/2018

Al 31 de diciembre de 2012 el Fondo presentaba impagados en las diferentes series de bonos en circulación por importe de 2.719 miles de euros (2011: 1.879 miles de euros), distribuidos de la siguiente manera:

	Miles de euros	
	2012	2011
Serie B	398	248
Serie C	361	233
Serie D	425	294
Serie E	1.066	738
Serie F	469	366



CLASE 8.ª



0L0052055

Tanto en 2012 como en 2011 el impago en las series de bonos en circulación tuvo lugar en las cuatro liquidaciones de los ejercicios, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el Fondo no ha dispuesto de mejoras crediticias (Fondo de Reserva) para hacer frente al pago de las series al haberse utilizado previamente todo el importe.

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

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

- Contrato de derivado anual
- Contrato de derivado semestral

Los términos más relevantes de estos contratos 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 coinciden con las fechas de pago de los valores, esto es, los días 28 de enero, 28 de abril, 28 de julio y 28 de octubre, o en caso de no ser éste día hábil, el día hábil inmediatamente siguiente. La primera fecha de liquidación fue el 29 de octubre de 2007.
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 29 de octubre de 2007 (excluido).



CLASE 8.ª



0L0052056

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

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.

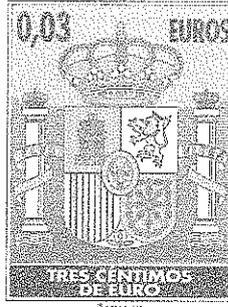
Cantidad a Pagar por la Parte B con motivo del swap (Contrato de Derivado Anual)

La Cantidad a Pagar por la Parte B será 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.



CLASE 8.ª



0L0052057

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

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 Nocial 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 Nocial 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.

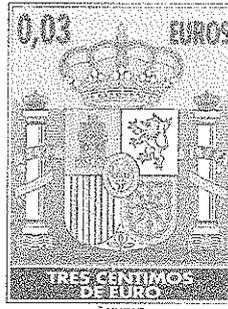
Cantidad a pagar por la Parte B con motivo del swap

La cantidad a pagar por la Parte B es el producto, en función de los días efectivamente transcurridos y en base 360, del "Importe Nocial 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.



CLASE 8.ª



0L0052058

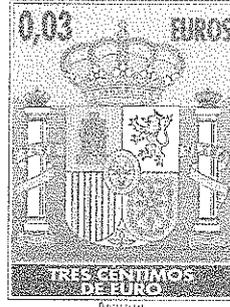
Cantidad a pagar por la Parte A con motivo del Cap	En cada fecha de liquidación, la Parte A realiza un pago compensatorio a la Parte B definido de tal manera que mitigue la reducción de flujos por la cantidad que la Parte B deja de percibir de los préstamos hipotecarios, que actualicen su tipo de interés 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 sea 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.

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

	2012	2011
Tasa de amortización anticipada	2,56%	1,55%
Tasa de impago	N/A	N/A
Tasa de fallido	0,47%	0,01%

Durante el ejercicio 2012 se han devengado gastos financieros por importe de miles 3.871 miles de euros (2011: 2.328 miles de euros).

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el Fondo ha registrado en la partida de "Cobertura de flujos de efectivo" del balance de situación un importe de 3.110 miles de euros (2011: 5.567 miles de euros).



0L0052059

CLASE 8.<sup>a</sup>

## 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.

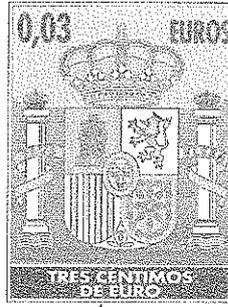
De conformidad con la Ley 2/2010, de 1 de marzo, en tanto no se establezcan reglamentariamente las normas relativas a la deducibilidad de las correcciones valorativas por deterioro de valor de los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado que posean los fondos de titulización hipotecaria 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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0L0052060

Los instrumentos financieros han sido valorados a 31 de diciembre de 2012 y 2011, en base a los criterios recogidos en la Nota 3 de esta memoria, 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.

A los efectos de lo previsto en el apartado 3 del artículo 229 (“situaciones de conflicto de interés”) de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que con fecha 14 de febrero de 2012, la Sociedad Gestora interpuso una demanda contra Credifimo, E.F.C. (actualmente Caixabank). En esta demanda se solicita que se declare el incumplimiento de Credifimo, E.F.C. (actualmente Caixabank) de las estipulaciones 8 y 9 de la escritura de constitución del Fondo, que se condene a dicha entidad a la amortización de las participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca correspondientes a 1.529 préstamos hipotecarios cedidos por dicha entidad al Fondo, así como al pago de los gastos ocasionados a la Sociedad Gestora y al Fondo como consecuencia de su incumplimiento de las estipulaciones 8 y 9 de la escritura de constitución del Fondo y que se condene a Credifimo, E.F.C. (actualmente Caixabank) al pago al Fondo de la cantidad correspondiente a la amortización de los préstamos hipotecarios anteriormente citados, así como al pago de las costas del mismo. Credifimo, E.F.C. (actualmente Caixabank) es una entidad íntegramente participada por Caixabank, entidad que es a su vez vocal del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora.

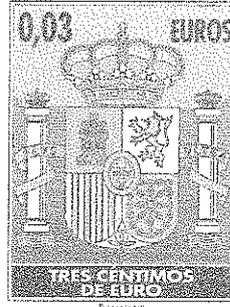
Con fecha 12 de marzo de 2012 del Sr. Secretario del Juzgado de Primera Instancia núm. 89 de Madrid acordó admitir a trámite la demanda presentada por la Sociedad Gestora y el Fondo frente a Credifimo, E.F.C. (actualmente Caixabank).

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**



0L0052061

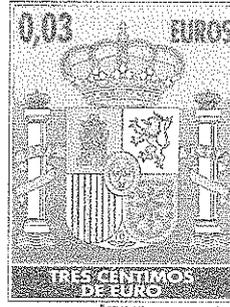
Con fecha 11 de marzo de 2013, se recibió la notificación del Juzgado de Primera Instancia número 89 de Madrid, mediante la que se comunica que se desestiman las pretensiones interpuestas por la Sociedad Gestora.

#### **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.<sup>a</sup>



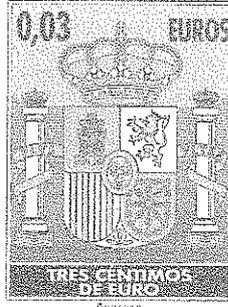
0L0052062

## ANEXO I

a la Memoria del ejercicio 2012



CLASE 8.ª



0L0052063

S.05-1

Denominación del Fondo: FCA 28, FTA  
 0  
 Denominación del Compartimento: Títulos de Activos: Sociedad Gestora de Fondos de Títulos, S.A.  
 Estación agrupados: 31/12/2012  
 Periodo:

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

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

CUADRO A

Tipología de activos titulizados	31/12/2012		31/12/2011		18/07/2007	
	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)
Participaciones Hipotecarias	0001	2.237	0080	0090	0120	0150
Certificados de Transmisión de Hipotecaria	0002	764	0051	0091	0121	0151
Préstamos Hipotecarios	0003		0052	0092	0122	0152
Cédulas Hipotecarias	0004		0053	0093	0123	0153
Préstamos a Promotores	0005		0054	0094	0124	0154
Préstamos a PYMES	0006		0055	0095	0125	0155
Préstamos Corporativos	0007		0056	0096	0126	0156
Cédulas Territoriales	0008		0057	0097	0127	0157
Bonos de Tesorería	0009		0058	0098	0128	0158
Deuda Subordinada	0010		0059	0099	0129	0159
Creditos APP	0011		0060	0100	0130	0160
Préstamos al Consumo	0012		0061	0101	0131	0161
Préstamos Automóvil	0013		0062	0102	0132	0162
Arrendamiento Financiero	0014		0063	0103	0133	0163
Cuentas a Cobrar	0015		0064	0104	0134	0164
Derechos de Crédito Futuros	0016		0065	0105	0135	0165
Bonos de Titulización	0017		0066	0106	0136	0166
Otros	0018		0067	0107	0137	0167
	0019		0068	0108	0138	0168
	0020		0069	0109	0139	0169
<b>Total</b>	<b>0021</b>	<b>3.001</b>	<b>0080</b>	<b>3.213</b>	<b>0140</b>	<b>3.898</b>
		<b>307.331.000</b>		<b>336.347.000</b>		<b>450.000.000</b>

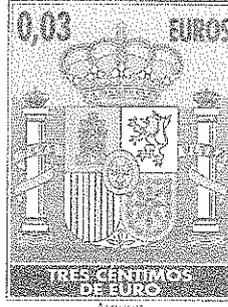
(1) Entendiéndose como importe pendiente el importe principal pendiente rembolsado

Cuadro de texto libre



CLASE 8.ª

0L0052064



S.06.1
Denominación del Fondo: TOA 28, FTA
Denominación del Compartimento: 0
Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:
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)

**CUADRO B**

	Situación actual 01/07/2012 - 31/12/2012	Situación cierre anual anterior 01/01/2011 - 31/12/2011
Movimiento de la cartera de activos titulizados / Tasa de amortización anticipada		
Importe de Principal Fallido desde el cierre anual anterior	0195 -6.327.000	0205 -6.673.000
Derechos de crédito dados de baja por dación/ajudicación de bienes desde el cierre anual anterior	0197 -3.294.000	0207 -3.786.000
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	0200 -11.265.000	0210 -8.955.000
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	0201 -8.141.000	0211 -3.159.000
Total importe amortizado acumulado, incluyendo adjudicaciones y otros pagos en especies, desde el origen del Fondo	0202 -126.610.000	0212 -104.693.000
Importe pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo (1)	0203 0	0213 0
Principal pendiente cierre del periodo (2)	0204 307.331.000	0214 356.347.000
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo (%)	0206 2,42	0215 1,43

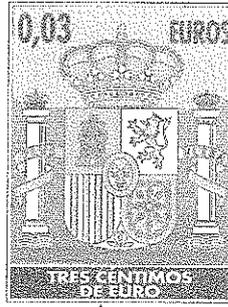
(1) En fondos abiertos, importe principal pendiente de reembolso en la fecha de presentación de la información de los nuevos activos incorporados en el periodo.

(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.<sup>a</sup>

0L0052065



Denominación del Fondo: **TDA 28, FTA**  
 Denominación del Compartimento: **B**  
 Emisora: **Multicartera de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.**  
 Estructura agrupada: **31/12/2012**  
 Período:

**CUADRO C**

Total Impagados (1)	Nº de activos		Importe Impagado		Principial pendiente no vencido		Deuda Total
	Principial	Intereses ordinarios	Total	Principial	Intereses ordinarios		
Hasta 1 mes	108	0710	21.000	42.000	11.771.000	0720	11.813.000
De 1 a 3 meses	104	0711	58.000	116.000	11.140.000	0721	11.296.000
De 3 a 6 meses	48	0713	48.000	96.000	121.000	0723	5.265.000
De 6 a 9 meses	35	0714	52.000	104.000	156.000	0724	1.422.000
De 9 a 12 meses	36	0715	72.000	144.000	214.000	0725	4.388.000
De 12 meses a 2 años	84	0719	351.000	702.000	894.000	0729	4.455.000
De 2 a 3 años	419	0728	2.719.000	5.438.000	9.158.000	0728	12.107.000
<b>Total</b>	<b>834</b>	<b>0719</b>	<b>3.233.000</b>	<b>6.466.000</b>	<b>37.972.000</b>	<b>0728</b>	<b>55.433.000</b>

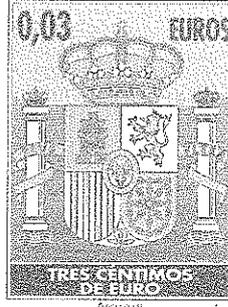
(1) La amortización de los activos vendidos, impagados o sea los activos no vendidos, se realiza en el momento de la adquisición de la primera cuota vendida y no sucesiva. Los intereses se empujaron al inicio de la deuda o incluido al final mes, este es superior a 1 mes y menor o igual a 2 meses.

Impagados con Garantía Real (2)	Nº de activos		Importe Impagado		Principial pendiente no vencido		Deuda Total	Valor Garantía con Tasación 2 años (4)	% Deudav. Tasación
	Principial	Intereses ordinarios	Total	Principial	Intereses ordinarios				
Hasta 1 mes	108	0722	21.000	42.000	11.771.000	0922	23.921.000	0642	49,59
De 1 a 3 meses	104	0723	58.000	116.000	12.196.000	0923	12.323.000	0643	51,77
De 3 a 6 meses	48	0725	48.000	96.000	121.000	0925	1.422.000	0644	49,78
De 6 a 9 meses	35	0726	52.000	104.000	156.000	0926	1.422.000	0645	57,79
De 9 a 12 meses	36	0728	72.000	144.000	214.000	0928	4.455.000	0646	63,34
De 12 meses a 2 años	84	0737	351.000	702.000	894.000	0937	12.107.000	0647	63,34
De 2 a 3 años	419	0738	2.719.000	5.438.000	9.158.000	0938	86.598.000	0648	63,73
<b>Total</b>	<b>834</b>	<b>0738</b>	<b>3.318.000</b>	<b>6.636.000</b>	<b>37.972.000</b>	<b>0938</b>	<b>119.333.000</b>	<b>0648</b>	<b>63,83</b>

(2) El importe de los activos vendidos, impagados o sea los activos no vendidos, se realiza en el momento de la adquisición de la primera cuota vendida y no sucesiva. Los intereses se empujaron al inicio de la deuda o incluido al final mes. De 1



CLASE 8.ª



OL0052066

Denominación del Fondo:		TDA 28, FTA	S.05.1
Denominación del Compartimento:		0	
Denominación de la Gestora:		Trialización de Activos, sociedad Gestora de Fondos de Trialización, S.A.	
Estados agregados:		31/12/2012	
Período:			

CUADRO D

	Situación actual		Situación cierre anual anterior		31/12/2011		Escenario inicial		
	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (contable) (B)	Tasa de fallido recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido recuperación fallidos (D)
<b>Ratios Morosidad (1)</b>									
Participaciones Hipotecarias	0850	21,48	0868	4,53	0904	0	0894	0	0
Certificados de Transmisión de Hipoteca	0851	34,78	0869	6,64	0905	0	0895	0	0
Préstamos Hipotecarios	0852	0870	0870	0	0906	0	0896	0	0
Cédulas Hipotecarias	0853	0871	0871	0	0907	0	0897	0	0
Préstamos a Plazo fijos	0854	0872	0872	0	0908	0	0898	0	0
Préstamos a Plazo variables	0855	0873	0873	0	0909	0	0899	0	0
Préstamos a Empresas	0856	0874	0874	0	0910	0	0900	0	0
Préstamos Corporativos	0857	0875	0875	0	0911	0	0901	0	0
Cédulas Territoriales	0858	0876	0876	0	0912	0	0902	0	0
Bonos de Tesorería	0859	0877	0877	0	0913	0	0903	0	0
Bonos de Subordinada	0860	0878	0878	0	0914	0	0904	0	0
Créditos APP	0861	0879	0879	0	0915	0	0905	0	0
Préstamos al Consumo	0862	0880	0880	0	0916	0	0906	0	0
Préstamos Automoción	0863	0881	0881	0	0917	0	0907	0	0
Arrendamiento Financiero	0864	0882	0882	0	0918	0	0908	0	0
Cuentas a Cobrar	0865	0883	0883	0	0919	0	0909	0	0
Derechos de Crédito Futuros	0866	0884	0884	0	0920	0	0910	0	0
Bonos de Trialización	0867	0885	0885	0	0921	0	0911	0	0
Otros									

(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

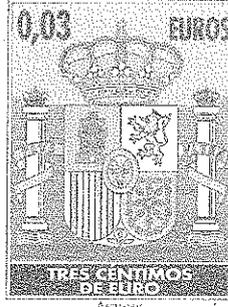
(B) Determinada por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso del total de activos clasificados como fallidos y el resultado de minorar al importe de principal pendiente de reembolso del total de la cartera, el importe de principal pendiente de reembolso del total de activos fallidos. Se considera la definición de fallidos recogida en la Circular (no necesariamente coincidente con la definición de la escritura o folio prologadas en el estado 3-A).

(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 período, 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



0L0052067

Denominación del Fondo:		FD 26, FTA	\$ 05.1
Denominación del Compartimento:		0	
Denominación de la Gestora:		Titularidad de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.	
Estados agregados:			
Periodo:		31/12/2012	

CUADRO E

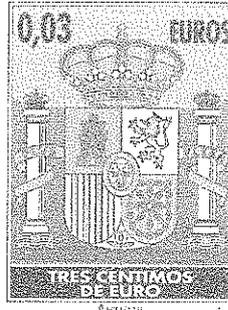
Vida Residual de los activos cubiertos al Fondo (1)	Situación actual		31/12/2012		Situación cierre anual anterior		31/12/2011		Situación inicial		18/07/2007	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente
Inferior a 1 año	1300	23	1310	651.000	19	1300	284.000	0	1300	0	0	
Entre 1 y 2 años	1301	13	1311	194.000	10	1301	130.000	2	1301	2	25.000	
Entre 2 y 3 años	1302	23	1312	324.000	17	1302	240.000	2	1302	2	308.000	
Entre 3 y 5 años	1303	84	1313	1.607.000	65	1303	1.050.000	35	1303	35	1.120.000	
Entre 5 y 10 años	1304	208	1314	7.625.000	190	1304	5.797.000	144	1304	144	8.497.000	
Superior a 10 años	1305	2.850	1315	267.638.000	2.908	1305	327.477.000	2.145	1305	2.145	445.1.000	
Total	1306	3.001	1316	307.332.000	3.213	1306	336.347.000	3.245	1306	3.245	450.301.000	
Vida residual media ponderada (años)	1307	26,51	1317	33	27,33	1307	33	33,47	1307	33,47	33,47	

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

Antigüedad	Situación actual	31/12/2012	Situación cierre anual anterior	31/12/2011	Situación inicial	18/07/2007
Antigüedad media ponderada	Años	7,9	Años	6,29	Años	1,97



CLASE 8.ª



0L0052068

Denominación del fondo: TDA 28, FTA  
 Denominación del compartimento: 0  
 Denominación de la gestora: Titularidad de Achor, Sociedad Gestora de Fondos de Titularidad, S.A.  
 Fecha de la liquidación: 31/12/2012  
 Unidades de cobertura de los valores emitidos: TDA 28, FTA

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

Serie	Denominación	Situación actual			Situación cierre anual anterior			Situación inicial			Vida Media Pasivos
		Nº de pasivos emitidos	Nominal Unidades	Importe pendiente	Nº de pasivos emitidos	Nominal Unidades	Importe pendiente	Nº de pasivos emitidos	Nominal Unidades	Importe pendiente	
ES07790005	SERIE A	4,140	71,000	285,123,000	4,140	78,800	314,584,000	4,140	100,000	11,700,000	8,45
ES07790013	SERIE B	117	100,000	11,700,000	117	100,000	11,700,000	117	100,000	11,700,000	8,45
ES07790021	SERIE C	93	100,000	8,000,000	90	100,000	9,000,000	90	100,000	9,000,000	8,96
ES07790039	SERIE D	72	100,000	7,200,000	72	100,000	7,200,000	72	100,000	7,200,000	8,96
ES07790047	SERIE E	81	100,000	6,100,000	81	100,000	6,100,000	81	100,000	6,100,000	8,96
ES07790064	SERIE F	27	50,000	1,350,000	27	50,000	1,350,000	27	50,000	1,350,000	5,2
ES07790066	INSTR	4,140	0	0	4,140	0	0	4,140	1,000	3,200,000	1,28
<b>Total</b>		<b>8,015</b>	<b>8,687</b>	<b>332,473,000</b>	<b>8,015</b>	<b>8,687</b>	<b>332,473,000</b>	<b>8,015</b>	<b>8,687</b>	<b>332,473,000</b>	

(1) Importante en años. En caso de ser utilizado se indicará en las notas explicativas las hipotecas de la estimación.  
 (2) La gestora se abstiene de garantizar la denominación de la serie (IS) y su denominación. Como se ha verificado en la columna de denominación.



CLASE 8ª



0L0052069

Denominación del fondo:	TDA 20, FFA
Denominación del compartimento:	0
Denominación de la gestión:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Proceso de la declaración:	31/03/2012
Mecanismo de valoración de los valores emitidos:	TDA 20, FFA

Código ISIN	Denominación	Grado de Subordinación (1)	Indice de Emisión (2)	Tipo de Emisión (3)	Distribución (4)	Intereses		Intereses acumulados (5)	Intereses no vencidos	Principal no vencido	Principal impagado	Total porfolios (7)	Cotización de títulos por portfolio (8)
						base de cálculo de intereses	Intereses						
ES007160005	SERIE A	S	0,401	360	0,3	360	0	0	11.700.000	258.123.000	0	12.109.000	4.100.000
ES007160013	SERIE B	S	0,425	360	0,3	360	395.000	395.000	9.300.000	0	0	9.300.000	4.984.000
ES007160021	SERIE C	S	0,624	360	0,3	360	395.000	395.000	9.300.000	0	0	9.300.000	4.984.000
ES007160039	SERIE D	S	1,081	360	0,3	360	451.000	451.000	4.100.000	0	0	4.100.000	4.100.000
ES007160047	SERIE E	S	3,201	360	0,3	360	1.586.000	1.586.000	1.586.000	0	0	1.586.000	1.586.000
ES007160054	SERIE F	S	6,791	360	0,3	360	0	0	1.586.000	0	0	1.586.000	1.586.000
ES007160062	INSTRUMENTO	NS	1	360	0,3	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>							<b>301.000</b>	<b>301.000</b>	<b>27.930</b>	<b>232.473.000</b>	<b>232.473.000</b>	<b>27.930</b>	<b>232.473.000</b>

(1) La posición deberá cumplimentarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de la Ley de Fomento del Ahorro y el Consumo de Inversión.

(2) La posición deberá indicarse en función de su naturaleza o su subordenación. Cuando los valores emitidos no tengan ISIN se referenciará a la columna de denominación.

(3) La posición deberá cumplimentarse en función de su subordenación o su subordenación. (Estructura de ISIN: M, N, S, etc.).

(4) En el caso de tipo fijo, este valor debe coincidir con el correspondiente al código de tipo (por esta columna se cumplimentará con el término "fij").

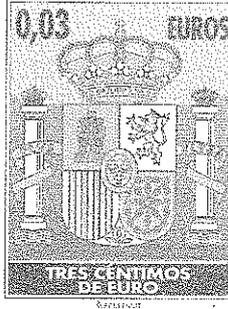
(5) Debe acumularse desde la última fecha de pago.

(6) Debe acumularse desde la última fecha de pago.

(7) Incluye al principal no vencido y todos los importes impagados a la fecha de la declaración.



CLASE 8.ª



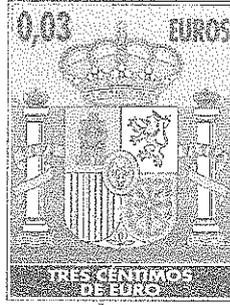
0L0052070

Denominación		Situación de salud		Situación de principal		Situación de principal anterior		Situación de principal anterior	
Situación de salud		Situación de principal		Situación de principal anterior		Situación de principal anterior		Situación de principal anterior	
Serie	Fecha Final	Pagos del período	Pagos acumulados	Pagos del período	Pagos acumulados	Pagos del período	Pagos acumulados	Pagos del período	Pagos acumulados
ES03700605	28/10/2050	0	116.877,000	0	46.847,000	0	1.000,000	0	41.257,000
ES03700613	28/10/2050	0	0	0	0	0	0	0	0
ES03700621	28/10/2050	0	0	0	0	0	0	0	0
ES03700609	28/10/2050	0	0	0	0	0	0	0	0
ES03700647	28/10/2050	0	0	0	0	0	0	0	0
ES03700604	28/10/2050	0	0	0	0	0	0	0	0
ES03700602	28/10/2050	0	3.200,000	0	915,000	0	3.200,000	0	915,000
<b>Total</b>			<b>116.877,000</b>		<b>46.847,000</b>		<b>1.000,000</b>		<b>41.257,000</b>
			<b>116.877,000</b>		<b>46.847,000</b>		<b>1.000,000</b>		<b>41.257,000</b>

(1) La gestora deberá cumplir con la denominación de la serie (S/N) y su denominación. Cuando los datos emitidos no coincidan con los datos de la denominación de la serie, deberá actualizarse la denominación de la serie.  
 (2) Entendido como fecha fiscal puede que de acuerdo con la contabilidad contable del Fisco, además que no se haya producido por completo una causa de liquidación definitiva.  
 (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



OL0052071

Clasificación de valores: Operación de compraventa: Operación de la gestión: Estado de la inversión: Marcadas de cotización de las acciones emitidas:		TDA, 28, FTA D Titulación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulación, S.A. 31/12/2012 TDA, 28, FTA
---	--	--

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

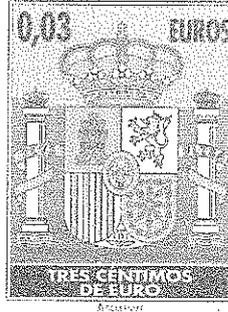
CUADRO D

Serie	Designación	Fecha último cambio de serie	Agencia de calificación	Situación actual	Situación inter anual	Situación inicial
ES037730005	SERIE A	24/05/2012	FCH	CCC	BB	AAA
ES037730006	SERIE A	23/03/2012	SYP	NR	B	AAA
ES037730013	SERIE B	24/05/2012	FCH	CC	CCC	AA
ES037730010	SERIE B	23/03/2012	SYP	NR	D	AA
ES037730021	SERIE C	11/03/2011	FCH	CC	CC	A
ES037730021	SERIE C	23/03/2012	SYP	NR	D	A
ES037730039	SERIE D	11/03/2011	FCH	CC	CC	BBB
ES037730039	SERIE D	23/03/2012	SYP	NR	D	BBB
ES037730047	SERIE E	23/12/2010	FCH	CC	CC	BB
ES037730054	SERIE F	22/04/2009	FCH	CC	CC	B
ES037730062	SERIE F	23/03/2012	SYP	NR	D	B-
ES037730062	MUSIO	16/07/2007	FCH	AAA	AAA	AAA
ES037730062	MUSIO	16/07/2007	SYP	AAA	AAA	AAA

(1) La entidad deberá complementar la información de serie (SRI) y calificación. Cuando los datos emitidos no tengan SRI se reflejará inicialmente la calificación de emisión.  
 (2) La gestión deberá complementar la calificación crediticia otorgada por una agencia de rating, cuya denominación aparecerá en el campo "Situación inter anual". SYP: para Standard & Poor's; FCH para Fitch.  
 En el supuesto de que existieran dos o más agencias calificadoras de la emisión se reportará el SRI de la serie mayor veces como calificación cobrada.



CLASE 8.ª



OL0052072

Denominación del fondo:	TDA 28, 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:		
Periodo de la declaración:	31/12/2012	
Menciones de cotización de los valores emitidos:	TDA 28, FTA	

INFORMACION SOBRE MEJORAS CREDITICIAS (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)	Situación actual 31/12/2012	Situación cierre anual anterior 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)	2,45	1,87
4. Permuta financiera de intereses (S/N)	true	true
5. Permuta financiera de tipos de cambio (S/N)	false	false
6. Otras permutas financieras (S/N)	0	0
7. Importe disponible de las líneas de liquidez (2)	1.265.000	1.265.000
8. Subordinación de series (S/N)	true	true
9. Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total de bonos	89,77	89,37
10. Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales	0	0
11. Porcentaje que representa el aval sobre el total de los pasivos emitidos	0	0
12. Importe máximo de riesgo cubierto por derivados de crédito u otras garantías financieras adquiridas	0	0
13. Otros	false	false

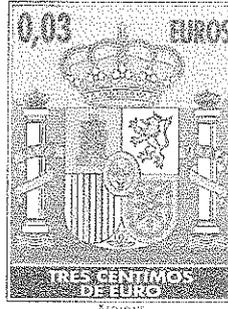
Información sobre contrapartes de mejoras crediticias	NIF	Denominación
Contraparte del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	08-397249893	JP Morgan Chase Bank NA
Permutas financieras de tipos de interés		
Permutas financieras de tipos de cambio		
Otras permutas financieras		
Contraparte de la línea de liquidez	G-08 665781	Caixa Terrassa
Entidad Avalista		
Contraparte del derivado de crédito		

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

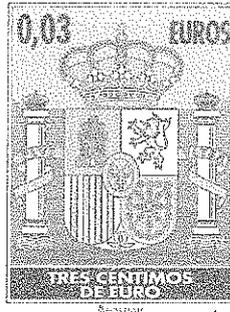


0L0052074

S.06	
Denominación: TDA 26, FTA	
Denominación: 0	
Denominación: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.	
Estados agregados:	
Período: 31/12/2012	
<b>NOTAS EXPLICATIVAS</b>	
<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 folleto 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>	
<b>INFORME AUDITOR</b>	
Campo de Texto:	



CLASE 8.<sup>a</sup>



0L0052075

		S.05.1
Denominación del Fondo: TDA 28: 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		

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

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

**CUADRO A**

Tipología de activos titulizados	Situación Actual		31/12/2011		Situación cierre anual anterior		31/12/2010		Situación Inicial		18/07/2007	
	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)
Participaciones Hipotecarias	0001	2.381	0000	262.529.000	0060	2.484	0060	281.907.000	0420	0.350	0420	358.122.000
Certificados de Transmisión de Hipotecaria	0002	832	0031	73.818.000	0061	887	0061	79.013.000	0421	0.151	0421	91.878.000
Préstamos Hipotecarios	0003		0032		0062		0062		0422	0.152	0422	
Cédulas Hipotecarias	0004		0033		0063		0063		0423	0.153	0423	
Préstamos a Promotores	0005		0034		0064		0064		0424	0.154	0424	
Préstamos a PYMES	0007		0035		0065		0065		0425	0.155	0425	
Préstamos a Empresas	0008		0037		0067		0067		0426	0.156	0426	
Préstamos Corporativos	0009		0039		0069		0069		0428	0.158	0428	
Cédulas Territoriales	0010		0040		0070		0070		0429	0.159	0429	
Bonos de Tesorería	0011		0041		0071		0071		0430	0.160	0430	
Deuda Subordinada	0012		0042		0072		0072		0431	0.161	0431	
Créditos AAAPP	0013		0043		0073		0073		0432	0.162	0432	
Préstamos al Consumo	0014		0044		0074		0074		0433	0.163	0433	
Arrendamiento Financiero	0015		0045		0075		0075		0434	0.164	0434	
Cuentas a Cobrar	0016		0046		0076		0076		0435	0.165	0435	
Derechos de Crédito Futuros	0017		0047		0077		0077		0436	0.166	0436	
Bonos de Titulización	0019		0048		0078		0078		0437	0.167	0437	
Otros	0020		0049		0079		0079		0438	0.168	0438	
<b>Total</b>	<b>0021</b>	<b>3.213</b>	<b>0050</b>	<b>336.347.000</b>	<b>0080</b>	<b>3.381</b>	<b>0110</b>	<b>360.920.000</b>	<b>0440</b>	<b>3.898</b>	<b>0470</b>	<b>450.000.000</b>

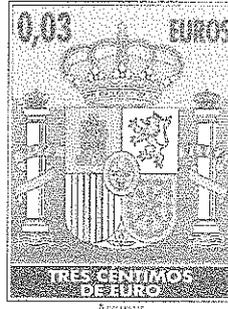
(1) Entendiéndose como importe pendiente al importe principal pendiente reembolsado

Cuadro de texto libre



CLASE 8.ª

0L0052076



S.05.1
Denominación del Fondo: TDA 28, FTA
Denominación del Compartimento: 0
Estados agregados: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
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	01/07/2010 - 31/12/2010	01/07/2010 - 31/12/2010	01/07/2010 - 31/12/2010
Importe de Principal Fallido desde el cierre anual anterior	0196	-6.673.000	0206	-2.396.000
Derechos de crédito dados de baja por dación/adjudicación de bienes desde el cierre anual anterior	0197	-3.786.000	0207	-3.539.000
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	0200	-8.955.000	0210	-15.120.000
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	0201	-5.159.000	0211	-5.916.000
Total importe amortizado acumulado, incluyendo adjudicaciones y otros pagos en especie, desde el origen del Fondo	0202	-107.288.000	0212	-89.080.000
Importe pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo (1)	0203	0	0213	0
Principal pendiente cierre del periodo (2)	0204	386.347.000	0214	360.920.000
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo (%)	0205	1,43	0215	1,55

(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

OL0052077

Determinación del Fondo:	TPA 28. FTA	8.06.1
Determinación del Compartimento:	o	
Entidad emisora:	Financiación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.	
Estado suscritor:		
Período:	31/12/2011	

CUADRO C

Total Impagados (1)	Nº de activos		Importe Impagado		Principales pendientes no vencidos		Deuda Total
	Principal	Intereses ordinarios	Total	Principal	Intereses ordinarios		
Hasta 1 mes	125	27.000	30.000	57.000	14.300	14.300	14.300
De 1 a 3 meses	112	57.000	91.000	146.000	141.725	141.725	141.725
De 3 a 6 meses	67	60.000	120.000	180.000	8.046.000	8.046.000	8.046.000
De 6 a 9 meses	64	60.000	209.000	307.000	8.288.000	8.288.000	8.288.000
De 9 a 12 meses	30	88.000	109.000	174.000	3.095.000	3.095.000	3.095.000
Más de 12 meses a 2 años	143	480.000	681.000	1.433.000	15.667.000	15.667.000	15.667.000
Más de 2 años	390	1.891.000	5.037.000	9.224.000	108.402.000	108.402.000	108.402.000
<b>Total</b>	<b>831</b>	<b>2.847.000</b>	<b>6.877.000</b>	<b>12.224.000</b>	<b>137.733.000</b>	<b>137.733.000</b>	<b>137.733.000</b>

(1) La distribución de los activos vencidos impagados entre los diferentes tramos señalados se realiza en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los montos se estiman excluyendo de los datos a los activos o facturas de fact. (p.e. Ch. 1 a 2 meses, esto es: superior a 1 mes y menor o igual a 2 meses)

Impagados con Garantía Real (2)	Nº de activos		Importe Impagado		Principales pendientes no vencidos		Deuda Total	Valor Garantía (3)	Valor Garantía con Tratamiento (4)	% Deuda w. Tratada
	Principal	Intereses ordinarios	Total	Principal	Intereses ordinarios					
Hasta 1 mes	125	27.000	30.000	57.000	14.300	14.300	14.300	25.256.000	14.484.000	100%
De 1 a 3 meses	112	57.000	91.000	146.000	141.725	141.725	141.725	8.228.000	13.552.000	95,44
De 3 a 6 meses	67	60.000	120.000	180.000	8.046.000	8.046.000	8.046.000	8.586.000	6.202.000	77,17
De 6 a 9 meses	64	60.000	209.000	307.000	8.288.000	8.288.000	8.288.000	3.369.000	30.578.000	368,81
De 9 a 12 meses	30	88.000	109.000	174.000	3.095.000	3.095.000	3.095.000	42.815.000	41.743.000	1347,23
Más de 12 meses a 2 años	143	480.000	681.000	1.433.000	15.667.000	15.667.000	15.667.000	117.644.000	73.972.000	465,79
Más de 2 años	390	1.891.000	5.037.000	9.224.000	108.402.000	108.402.000	108.402.000	381.184.000	239.921.000	219,92
<b>Total</b>	<b>831</b>	<b>2.847.000</b>	<b>6.877.000</b>	<b>12.224.000</b>	<b>137.733.000</b>	<b>137.733.000</b>	<b>137.733.000</b>	<b>517.644.000</b>	<b>317.972.000</b>	<b>230,92</b>

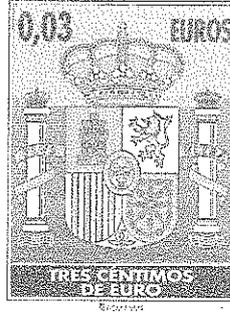
(2) La distribución de los activos vencidos impagados entre los diferentes tramos señalados se realiza en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los montos se estiman excluyendo de los datos a los activos o facturas de fact. (p.e. Ch. 1 a 2 meses, esto es: superior a 1 mes y menor o igual a 2 meses)

(3) Comparativa con el último valoración impagado de relación del préstamo o pagaré subscrito de la garantía real (p.e. Ch. 1 a 2 meses, esto es: superior a 1 mes y menor o igual a 2 meses)





CLASE 8ª



0L0052078

S.05.1
Denominación del Fondo: 0 TDA 23_FTA
Denominación del Compartimento: 0 Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados: 31/12/2011

CUADRO D

Ratios Morosidad (1)	Situación actual		Situación cierre anual anterior		Escenario Inicial	
	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallo (contable) (B)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallo (B)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de recuperación fallidos (D)
Participaciones Hipotecarias	0850 22,83	0868 2,23	0923 21,81	0940 0,51	0994 0	1048 0
Certificados de Transmisión de Hipoteca	0851 32,57	0869 3,92	0923 23,3	0941 1,15	0995 0	1049 0
Préstamos Hipotecarios	0852 0870	0905 0870	0924 0870	0942 0870	0996 0870	1050 0870
Cédulas Hipotecarias	0853 0871	0907 0871	0925 0871	0943 0871	0997 0871	1051 0871
Préstamos a Promotores	0854 0872	0908 0872	0926 0872	0944 0872	0998 0872	1052 0872
Préstamos a PYMES	0855 0873	0909 0873	0927 0873	0945 0873	0999 0873	1053 0873
Préstamos a Empresas	0856 0874	0910 0874	0928 0874	0946 0874	1000 0874	1054 0874
Préstamos Corporativos	0857 0875	0911 0875	0929 0875	0947 0875	1001 0875	1055 0875
Cédulas Territoriales	1066 0876	0912 0876	1070 0876	1077 0876	1074 0876	1077 0876
Bonos de Tesorería	0858 0877	0913 0877	0930 0877	0948 0877	1002 0877	1056 0877
Deuda Subordinada	0859 0878	0914 0878	0931 0878	0949 0878	1003 0878	1057 0878
Creditos AAMP	0860 0879	0915 0879	0932 0879	0950 0879	1004 0879	1058 0879
Préstamos al Consumo	0861 0880	0916 0880	0933 0880	0951 0880	1005 0880	1059 0880
Préstamos Automoción	0862 0881	0917 0881	0934 0881	0952 0881	1006 0881	1060 0881
Arrendamiento Financiero	0863 0882	0918 0882	0935 0882	0953 0882	1007 0882	1061 0882
Cuentas a Cobrar	0864 0883	0919 0883	0936 0883	0954 0883	1008 0883	1062 0883
Derechos de Crédito Futuros	0865 0884	0920 0884	0937 0884	0955 0884	1009 0884	1063 0884
Bonos de Titulización	0866 0885	0921 0885	0938 0885	0956 0885	1010 0885	1064 0885
Otros	0867 0886	0922 0886	0939 0886	0957 0886	1011 0886	1065 0886

(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 el 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 1ª y 2ª.

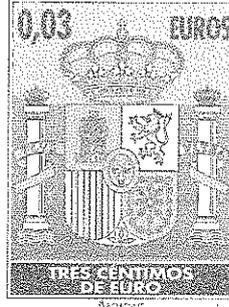
(B) Determinada por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como fallidos y el resultado de minorar al importe de principal pendiente de reembolso del total de activos fallidos. Se considera el importe de principal pendiente de reembolso de los activos fallidos con la definición de la escritura o folio protegidos en el estado 5.A).

(C) Determinada por el cociente entre la suma de: el importe total de recuperaciones de principal de activos clasificados como dudosos, más el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como dudosos antes de las recuperaciones 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 los activos clasificados como fallidos antes de las recuperaciones.



CLASE B.º



OL0052079

S.05.1

Denominación del Fondo: TIA 2B, FTA  
 0  
 Denominación del Compartimento: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.  
 Estados agregados: 31/12/2011  
 Período:

**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		18/07/2007	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente
Inferior a 1 año	1300	19	1310	284.000	1320	17	1330	189.000	1340	0	1350	0
Entre 1 y 2 años	1341	16	1311	138.000	1321	17	1331	206.000	1341	1	1351	25.000
Entre 2 y 5 años	1322	17	1312	138.000	1322	17	1332	247.000	1342	2	1352	308.000
Entre 5 y 9 años	1303	65	1313	240.000	1323	42	1333	860.000	1343	32	1353	1.120.000
Entre 9 y 10 años	1304	190	1314	1.415.000	1324	156	1334	5.404.000	1344	130	1354	5.437.000
Superior a 10 años	1345	2.906	1316	6.792.000	1326	3.132	1336	353.884.000	1345	3.733	1355	443.111.000
Total	1395	3.213	1316	327.477.000	1326	3.381	1336	300.920.000	1346	3.893	1356	450.001.000
Vida residual media ponderada (años)	1387	27,33	1316	336.417.000	1327	28,11	1336	300.920.000	1347	31,12	1356	450.001.000

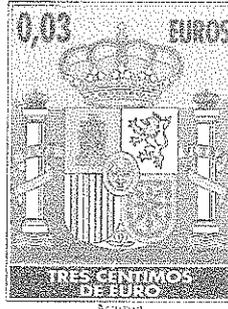
(1) Los intervalos se entenderán excluido el inicio del mismo e incluido el final (p.e. Entre 1 y 2 años: superior a 1 año y menor o igual a 2 años)

Antigüedad Situación actual 31/12/2011 Situación cierre anual anterior 31/12/2010 Situación inicial 18/07/2007

Años 6,29 Años 5,31 Años 1,97



CLASE 8.ª



OL0052080

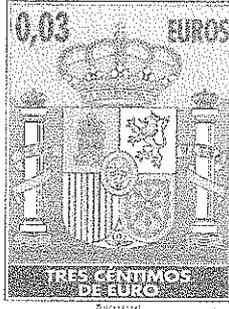
Denominación del fondo:	TDA 28, FTA	5,05,2
Denominación del compartimento:	0	
Denominación de la gestora:	Titulación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulación, S.A.	
Período de la declaración:	31/12/2011	
Mercado de cotización de los valores emitidos:	TDA 28, FTA	
INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO.		

Serie	Situación actual				Situación cierre anual anterior				Escenario inicial			
	Denominación Serie	Nº de pasivos emitidos	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos (1)	Nº de pasivos emitidos	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos	Nº de pasivos emitidos	Importe Pendiente	Nº de pasivos emitidos	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos
ES0377930035	SERIE A	4.140	76.000	5,13	4.140	80.000	5,03	4.140	80.000	4.140	414.000,000	4,83
ES0377930036	SERIE B	117	11.700,000	7,91	117	100.000	7,68	117	11.700,000	100.000	11.700,000	8,36
ES0377930037	SERIE C	0	0,000	0,00	0	0,000	0,00	0	0,000	100.000	9.500,000	8,36
ES0377930038	SERIE D	72	9.000,000	7,61	90	100.000	7,68	90	100.000	100.000	7.200,000	8,36
ES0377930047	SERIE E	81	7.200,000	7,91	72	100.000	7,68	72	100.000	100.000	8.100,000	5,2
ES0377930054	SERIE F	27	8.100,000	9,13	81	100.000	8,48	81	100.000	50.000	1.350,000	1,39
ES0377930062	NAB/S/O	4.140	0	0	4.140	0	0	4.140	1.000	3.300,000	3.300,000	
<b>Total</b>		<b>10.154</b>	<b>102.900</b>		<b>10.154</b>	<b>351.504,000</b>		<b>10.154</b>	<b>357.720,000</b>	<b>3.867</b>	<b>414.000,000</b>	

(1) Importes en años. En caso de ser estimado se indicará en las notas explicativas las hipótesis de la estimación.  
 (2) La gestora deberá complementar la denominación de la serie (SIN) y su denominación. Cuando los flujos anuales no tengan ISIN, se rellenará exclusivamente la columna de denominación.



CLASE 8.ª



0L0052081

Emisión de bonos: TDA 28. FTA  
 Denominación del bono: 0  
 Denominación del emisor: Realización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.  
 Emisión de bonos: 31/12/2011  
 Fecha de la declaración: TDA 28. FTA  
 Monto de la operación: 3.000

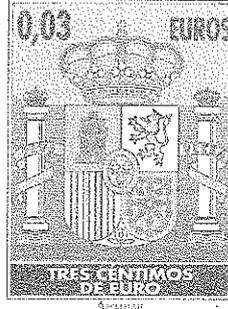
Intereses										Principal Pendiente				
Serie (1)	Denominación (2)	Grado de subordenación (3)	Índice de subordenación (3)	Máximo (4)	Tipo de interés	Tarifa de interés	Base de cálculo de intereses	Intereses (5)	Intereses (6)	Principal pendiente (7)	Principal pendiente (8)	Total pendiente (9)	Corrección de pérdidas por deterioro (10)	
ES027750005	SERIE A	NS	EURIBOR 3 m	0,2	1,783	380	380	50,000	50,000	0	314,164,000	0	0	
ES027750013	SERIE B	S	EURIBOR 3 m	0,20	1,078	380	380	30,000	30,000	0	11,700,000	0	0	
ES027750020	SERIE C	S	EURIBOR 3 m	0,42	2,066	380	380	30,000	30,000	0	9,000,000	0	0	
ES027750047	SERIE D	S	EURIBOR 3 m	0,3	2,388	380	380	30,000	30,000	0	7,200,000	0	0	
ES027750064	SERIE E	S	EURIBOR 3 m	0,5	4,098	380	380	60,000	60,000	0	8,100,000	0	0	
ES027750082	MASSIO	NS	EURIBOR 3 m	0	1	380	380	0	0	0	1,300,000	0	0	
<b>Total</b>										<b>1.465.000</b>	<b>351.204.000</b>	<b>0</b>	<b>354.870.000</b>	<b>0</b>

(1) La especie deberá cumplir con la descripción de la especie.  
 (2) La especie deberá indicar si la serie es subordinada o no a la especie de referencia. En caso contrario, se deberá indicar "NS".  
 (3) La especie deberá especificar el índice de subordenación que corresponde en caso de EURIBOR en años. En el caso de tipos fijos esta columna no es aplicable.  
 (4) En el caso de tipos fijos esta columna no es aplicable.  
 (5) Cita acumulada desde la última fecha de pago.  
 (6) Intereses acumulados desde la última fecha de pago.  
 (7) Índice de principal no vencido y todos los intereses impagados a la fecha de la declaración.





CLASE B.ª



0L0052083

Denominación del fondo:	TDA 28, FTA	S.05.2
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 28, FTA	

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

CUADRO D

Serie	Denominación Serie	Fecha último cambio de calificación crediticia	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación cierre anual anterior	Situación inicial
ES037793005	SERIE A	11/08/2011	FCH	BB	BBB	3370 AAA
ES037793005	SERIE A	03/11/2011	SYP	B	A	AAA
ES0377930013	SERIE B	11/08/2011	FCH	CCC	BB	AA
ES0377930013	SERIE B	29/07/2010	SYP	D	D	AA
ES0377930021	SERIE C	11/08/2011	FCH	CC	B	A
ES0377930021	SERIE C	26/05/2010	SYP	D	D	A
ES0377930039	SERIE D	11/08/2011	FCH	CC	CCC	BBB
ES0377930039	SERIE D	25/02/2010	SYP	D	D	BBB
ES0377930047	SERIE E	22/12/2010	FCH	CC	CC	BB
ES0377930047	SERIE E	25/02/2010	SYP	D	D	BB
ES0377930054	SERIE F	22/04/2009	FCH	CC	CC	B
ES0377930054	SERIE F	26/07/2009	SYP	D	D	B-
ES0377930062	NAS/O	18/07/2007	FCH	AAA	AAA	AAA
ES0377930062	NAS/O	18/07/2007	SYP	AAA	AAA	AAA

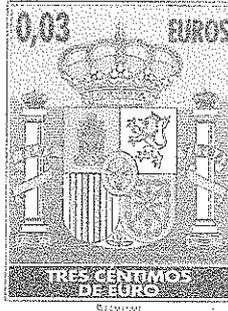
(1) La gestora deberá cumplir con la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación.

(2) La gestora deberá cumplir con la calificación crediticia otorgada por cada agencia de rating, cuya denominación también deberá ser cumplimentada, para cada serie -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 2.ª



OL0052084

Denominación del fondo:	IDA 28, 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:		
Periodo de la declaración:	31/12/2011	
Mercados de cotización de los valores emitidos:	IDA 28, FTA	

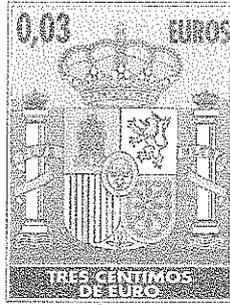
	Situación actual 31/12/2011	Situación cierre anual anterior 31/12/2010
<b>INFORMACION SOBRE MEJORAS CREDITICIAS</b> (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)		
1. Importe del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	0010 0	0010 0
2. Porcentaje que represente el fondo de reserva, u otras mejoras equivalentes, sobre el total de los activos titulizados	0020 0	0020 0
3. Exceso de spread (%) (1)	0040 1,67	0040 1,88
4. Permuta financiera de intereses (S/N)	0050 true	0050 true
5. Permuta financiera de tipos de cambio (S/N)	0070 false	0070 false
6. Otras permutas financieras (S/N)	0080 false	0080 false
7. Importe disponible de las líneas de liquidez (2)	0090 1.265.000	0090 1.265.000
8. Subordinación de series (S/N)	0110 true	0110 true
9. Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total de bonos	0120 89,37	0120 115,0
10. Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales	0150 0	0150 0
11. Porcentaje que representa el aval sobre el total de los pasivos emitidos	0160 0	0160 0
12. Importe máximo de riesgo cubierto por derivados de crédito u otras garantías financieras adquiridas	0170 0	0170 0
13. Otros	0180 false	0180 false

	NIF	Denominación
<b>Información sobre contrapartes de mejoras crediticias</b>		
Contraparte del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	0200 0210	0200 JP Morgan Chase Bank NA
Permutas financieras de tipos de interés	0220 0230	0220 0230
Permutas financieras de tipos de cambio	0240	0240
Otras permutas financieras	0250	0250
Contraparte de la línea de liquidez	0260	0260
Entidad Avalista		
Contraparte del derivado de crédito		

- (1) Diferencial existente entre los tipos de interés medios percibidos de la cartera de activos titulizados y el tipo de interés medio de los pasivos emitidos cuya finalidad ha sido la adquisición de los activos.
- (2) Se incluirá el importe total disponible de las distintas líneas de liquidez en caso de que haya más de una.
- (3) Entendiendo como no subordinadas aquellos 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



0L0052085

5.054

Denominación del Fondo: **ION 25 FFA**  
 Número de Registro del Fondo: **0**  
 Denominación del compartimento: **0**  
 Denominación de la moneda: **0**  
 País: **ESPAÑA**  
**CONDICIONES ESPECIALES ESTABLECIDAS CONTRAFACTUALMENTE EN EL FONDO**  
 (Las cifras relativas a monedas e intereses se expresan en miles de euros)

Concepto (1)	Miles Impreso	Días Impreso	Situación actual	Periodo anterior	Situación actual	Periodo anterior	Ratio (2)	Ratio (2)	Última Fecha de Pago	Ref. Folio
1. Activos Monetarios por Impreso con antigüedad superior a 30 días	18.288.000	100,00	18.288.000	25.549.000	100,00	0,07	0,07	1950	0,07	
2. Activos Monetarios por Impreso con antigüedad inferior a 30 días	18.288.000	100,00	18.288.000	25.549.000	100,00	0,07	0,07	1950	0,07	
<b>TOTAL MONEDAS</b>	<b>36.576.000</b>	<b>200,00</b>	<b>36.576.000</b>	<b>51.098.000</b>	<b>200,00</b>	<b>0,07</b>	<b>0,07</b>	<b>1950</b>	<b>0,07</b>	
3. Activos Fidejatis en hipotecas con antigüedad igual o superior a 30 días	74.975.000	100,00	74.975.000	64.549.000	100,00	0,27	0,27	1950	0,26	
4. Activos Fidejatis por otras cosas que no sean inmuebles	74.975.000	100,00	74.975.000	64.549.000	100,00	0,27	0,27	1950	0,26	
5. Activos Fidejatis en valores de renta fija	74.975.000	100,00	74.975.000	64.549.000	100,00	0,27	0,27	1950	0,26	
<b>TOTAL FIDEJATIS</b>	<b>224.925.000</b>	<b>300,00</b>	<b>224.925.000</b>	<b>193.647.000</b>	<b>300,00</b>	<b>0,27</b>	<b>0,27</b>	<b>1950</b>	<b>0,26</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>261.501.000</b>	<b>500,00</b>	<b>261.501.000</b>	<b>244.745.000</b>	<b>500,00</b>	<b>0,07</b>	<b>0,07</b>	<b>1950</b>	<b>0,07</b>	

(1) En caso de existir denominaciones adicionales a las mencionadas en la presente tabla (monedas, valores subordinados, etc) respecto a los que se establezcan algún límite se indicarán en la tabla en Otras ratios relevantes, indicando el número del ratio.  
 (2) En caso de existir denominaciones adicionales a las mencionadas en la presente tabla (monedas, valores subordinados, etc) respecto a los que se establezcan algún límite se indicarán en la tabla en Otras ratios relevantes, indicando el número del ratio.

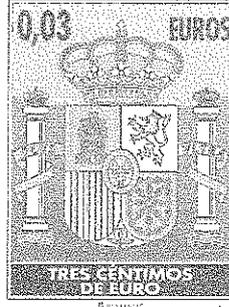
Otras ratios relevantes	Periodo anterior	Última Fecha de Pago	Ref. Folio
	0,07	1950	0,07

OTROS TRIGGERS (3)	Periodo anterior	Última Fecha de Pago	Ref. Folio
	0,07	1950	0,07

Amortización sucesiva por series (4)	Límite	V. Actual	Última Fecha de Pago	Referencia Folios
SERIE E	1%	10,24	10,14	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE F	1,5	8,9	7,99	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE G	2	7,5	6,54	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE H	3	6,1	4,94	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE I	4	4,7	3,34	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE J	5	3,3	1,74	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE K	6	1,9	0,14	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE L	7	0,5	-0,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE M	8	-0,9	-1,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE N	9	-1,3	-1,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE O	10	-1,7	-2,26	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE P	11	-2,1	-2,86	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE Q	12	-2,5	-3,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE R	13	-2,9	-4,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE S	14	-3,3	-4,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE T	15	-3,7	-5,26	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE U	16	-4,1	-5,86	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE V	17	-4,5	-6,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE W	18	-4,9	-7,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE X	19	-5,3	-7,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE Y	20	-5,7	-8,26	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE Z	21	-6,1	-8,86	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE AA	22	-6,5	-9,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE AB	23	-6,9	-10,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE AC	24	-7,3	-10,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE AD	25	-7,7	-11,26	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE AE	26	-8,1	-11,86	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE AF	27	-8,5	-12,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE AG	28	-8,9	-13,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE AH	29	-9,3	-13,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE AI	30	-9,7	-14,26	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE AJ	31	-10,1	-14,86	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE AK	32	-10,5	-15,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE AL	33	-10,9	-16,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE AM	34	-11,3	-16,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE AN	35	-11,7	-17,26	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE AO	36	-12,1	-17,86	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE AP	37	-12,5	-18,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE AQ	38	-12,9	-19,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE AR	39	-13,3	-19,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE AS	40	-13,7	-20,26	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE AT	41	-14,1	-20,86	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE AU	42	-14,5	-21,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE AV	43	-14,9	-22,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE AW	44	-15,3	-22,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE AX	45	-15,7	-23,26	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE AY	46	-16,1	-23,86	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE AZ	47	-16,5	-24,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE BA	48	-16,9	-25,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE BB	49	-17,3	-25,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE BC	50	-17,7	-26,26	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE BD	51	-18,1	-26,86	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE BE	52	-18,5	-27,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE BF	53	-18,9	-28,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE BG	54	-19,3	-28,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE BH	55	-19,7	-29,26	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE BI	56	-20,1	-29,86	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE BJ	57	-20,5	-30,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE BK	58	-20,9	-31,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE BL	59	-21,3	-31,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE BM	60	-21,7	-32,26	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE BN	61	-22,1	-32,86	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE BO	62	-22,5	-33,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE BP	63	-22,9	-34,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE BQ	64	-23,3	-34,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE BR	65	-23,7	-35,26	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE BS	66	-24,1	-35,86	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE BT	67	-24,5	-36,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE BU	68	-24,9	-37,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE BV	69	-25,3	-37,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE BV	70	-25,7	-38,26	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE BW	71	-26,1	-38,86	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE BX	72	-26,5	-39,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE BY	73	-26,9	-40,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE BZ	74	-27,3	-40,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE CA	75	-27,7	-41,26	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE CB	76	-28,1	-41,86	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE CC	77	-28,5	-42,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE CD	78	-28,9	-43,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE CE	79	-29,3	-43,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE CF	80	-29,7	-44,26	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE CG	81	-30,1	-44,86	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE CH	82	-30,5	-45,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE CI	83	-30,9	-46,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE CJ	84	-31,3	-46,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE CK	85	-31,7	-47,26	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE CL	86	-32,1	-47,86	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE CM	87	-32,5	-48,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE CN	88	-32,9	-49,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE CO	89	-33,3	-49,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE CP	90	-33,7	-50,26	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE CQ	91	-34,1	-50,86	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE CR	92	-34,5	-51,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE CS	93	-34,9	-52,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE CT	94	-35,3	-52,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE CU	95	-35,7	-53,26	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE CV	96	-36,1	-53,86	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE CW	97	-36,5	-54,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE CX	98	-36,9	-55,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE CY	99	-37,3	-55,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE CZ	100	-37,7	-56,26	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE DA	101	-38,1	-56,86	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE DB	102	-38,5	-57,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE DC	103	-38,9	-58,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE DD	104	-39,3	-58,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE DE	105	-39,7	-59,26	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE DF	106	-40,1	-59,86	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE DG	107	-40,5	-60,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE DH	108	-40,9	-61,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE DI	109	-41,3	-61,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE DJ	110	-41,7	-62,26	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE DK	111	-42,1	-62,86	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE DL	112	-42,5	-63,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE DM	113	-42,9	-64,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE DN	114	-43,3	-64,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE DO	115	-43,7	-65,26	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE DP	116	-44,1	-65,86	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE DQ	117	-44,5	-66,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE DR	118	-44,9	-67,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE DS	119	-45,3	-67,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE DT	120	-45,7	-68,26	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE DU	121	-46,1	-68,86	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE DV	122	-46,5	-69,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE DV	123	-46,9	-70,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE DW	124	-47,3	-70,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE DX	125	-47,7	-71,26	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE DY	126	-48,1	-71,86	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE DZ	127	-48,5	-72,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE EA	128	-48,9	-73,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE EB	129	-49,3	-73,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE EC	130	-49,7	-74,26	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE ED	131	-50,1	-74,86	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE EE	132	-50,5	-75,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE EF	133	-50,9	-76,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE EF	134	-51,3	-76,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE EG	135	-51,7	-77,26	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE EH	136	-52,1	-77,86	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE EI	137	-52,5	-78,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE EJ	138	-52,9	-79,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE EK	139	-53,3	-79,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE EL	140	-53,7	-80,26	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE EM	141	-54,1	-80,86	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE EN	142	-54,5	-81,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE EO	143	-54,9	-82,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE EP	144	-55,3	-82,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE EQ	145	-55,7	-83,26	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE ER	146	-56,1	-83,86	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE ES	147	-56,5	-84,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE ET	148	-56,9	-85,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE EU	149	-57,3	-85,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE EV	150	-57,7	-86,26	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE EW	151	-58,1	-86,86	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE EX	152	-58,5	-87,46	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE EX	153	-58,9	-88,06	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE EY	154	-59,3	-88,66	4.821,12 Hols de Valenc
SERIE EZ	155	-59,7	-89,26	



CLASE 8.ª

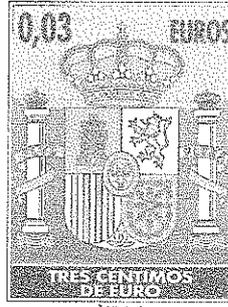


0L0052086

S.06
Denominación: FIA 28, FTA Denominación: 0 Denominación: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. Estados ager: 31/12/2011 Periodo: 31/12/2011
NOTAS EXPLICATIVAS
INFORME AUDITOR
Campo de Tt



CLASE 8.ª



0L0052087

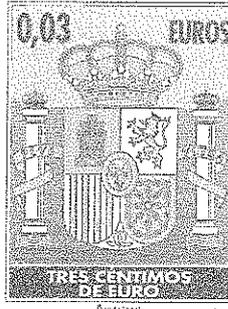
## TDA 28, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS (Fondo en liquidación)

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

TDA 28, Fondo de Titulización de Activos, (Fondo en liquidación), fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 18 de julio de 2007, comenzando el devengo de los derechos de sus activos desde fecha de constitución, y obligaciones de sus pasivos en la Fecha de Desembolso (23 de julio de 2007). Actúa como Agente de Pagos del Fondo, depositario de los Títulos Múltiples, y depositario de la Cuenta de Tesorería y de la Cuenta de Cobros, el Banco Santander Central Hispano, S.A.

El Fondo emitió CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTISIETE (4.527) Bonos de Titulización Hipotecaria, divididos en varios grupos. El importe total de la emisión de Bonos se agrupa en SEIS (6) Clases de la siguiente manera:

- Serie A: por un importe nominal total de CUATROCIENTOS CATORCE MILLONES DE EUROS (€414.000.000) integrada por CUATRO MIL CIENTO CUARENTA (4.140) 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 0,20%.
- Serie B: por un importe nominal total de ONCE MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS (11.700.000) euros integrada por CIENTO DIECISIETE (117) 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 0,29%.
- Serie C: por un importe nominal total de NUEVE MILLONES EUROS (9.000.000) euros integrada por NOVENTA (90) 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 0,42%.
- Serie D: por un importe nominal total de SIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL EUROS (7.200.000) euros integrada por SETENTA Y DOS (72) 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 0,80%.



0L0052088

**CLASE 8.ª**

- Serie E: por un importe nominal total de OCHO MILLONES CIENTO MIL EUROS (8.100.000) euros integrada por OCHENTA Y UN (81) 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 3%.
- Serie F: por un importe nominal total de UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (1.350.000) euros integrada por VEINTISIETE (27) Bonos de cincuenta mil (50.000) 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 6,50%.

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 CUATRO MIL CIENTO CUARENTA (4.140) valores, que contarán en la Fecha de Constitución con un importe nominal cada uno de ellos de 16.000 euros (el 16% 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 dieciséis por ciento (16%) 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, 16.000 euros) y (ii) el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de cada Bono de la Serie A

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió un préstamo de las entidades emisoras:

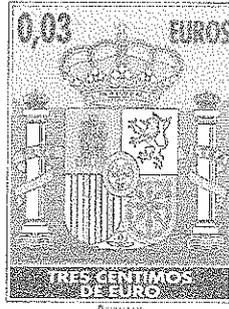
- Préstamo para Gastos Iniciales: por un importe total de 909.964,60 euros, destinado al pago de los gastos iniciales del Fondo. Este préstamo fue otorgado por las entidades cedentes en esta proporción: CREDIFIMO con 404.428,71 euros, CAIXA TERRASSA con 505.535,89 euros

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 constituirá inicialmente en la Fecha de Desembolso por un importe total de (4.500.000) euros, con cargo a parte del precio de emisión de los Valores. 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 1% del importe inicial de la emisión de Bonos.
- El 2% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de la emisión de Bonos



CLASE 8.ª



0L0052089

En cualquier caso, el Nivel Requerido del Fondo de Reserva no podrá reducirse por debajo del 0,5% del saldo inicial de la emisión de los Bonos (2.250.000 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").

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").

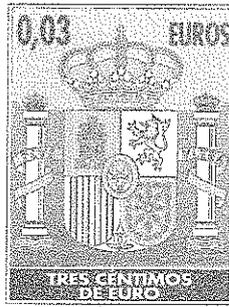
En la Fecha de Desembolso se ingresará en la Cuenta para la Amortización de la Línea de Liquidez Dispuesta todo el importe de la Línea de Liquidez Dispuesta

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



CLASE 8.ª



0L0052090

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, 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 agosto 2007. 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 28 de enero, 28 de abril, 28 de julio y 28 de octubre de cada año. La primera Fecha de Pago tuvo lugar el 29 de octubre de 2007.

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 15%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 28/072021 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.

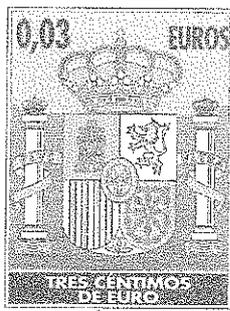
El Fondo está expuesto al riesgo de mercado (el cual incluye los riesgos de tipo de interés y de tipo de cambio), riesgo de liquidez y de crédito derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera.

### **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.



0L0052091

## CLASE 8.ª

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

- Riesgo de tipo de cambio

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

### **Riesgo de liquidez**

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

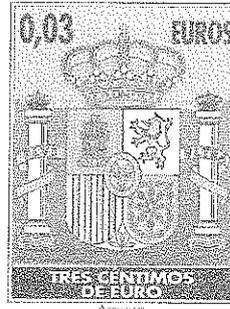
Dada su estructura financiera el Fondo no presenta exposición a este riesgo dado que sólo se atiende los compromisos (pasivos) en la medida en que se cobran o realizan los activos. Los flujos que se reciben de los activos se utilizan para atender los compromisos en función de la cascada de pagos, sin 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 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 os deudores finales de los créditos cedidos al Fondo no atiendan sus compromisos.



0L0052092

CLASE 8.ª

No obstante, dada la estructura y diseño del Fondo recogidos en el 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 tienen 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.

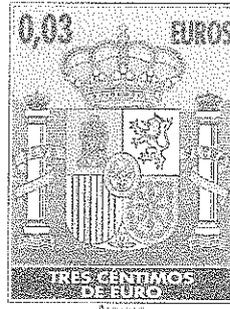
El importe de los activos fallidos obtenido de conformidad con lo establecido en el folleto del Fondo se recoge en el estado S.05.4 que se adjunta en el Anexo I de la Memoria.

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.

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>.



0L0052093

CLASE 8.ª

**TDA 28 FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS (Fondo en liquidación)****INFORMACION SOBRE EL FONDO  
a 31 de diciembre de 2012****I. CARTERA DE PRÉSTAMOS TITULIZADOS**

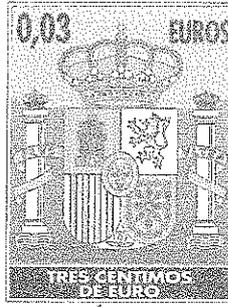
1. Saldo Nominal pendiente de Vencimiento:	304.014.000
2. Saldo Nominal pendiente de Cobro:	307.331.000
3. Amortizaciones acumulada desde origen del Fondo:	126.610.000
4. Vida residual (meses):	318
5. Tasa de amortización anticipada (Epígrafe final (I))	
6. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	3,92%
7. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses:	2,90%
8. Porcentaje de fallidos [1]:	26,95%
9. Saldo de fallidos (sin impagos, en euros)	61.047.000
10. Tipo medio cartera:	3,39%
11. Nivel de impagado [2]:	4,85%

**II. BONOS**

1. Saldo vivo de Bonos por Serie:	TOTAL	UNITARIO
a) ES0377930005	295.123.000	71.000
b) ES0377930013	11.700.000	100.000
c) ES0377930021	9.000.000	100.000
d) ES0377930039	7.200.000	100.000
e) ES0377930047	8.100.000	100.000
f) ES0377930054	1.350.000	50.000
f) ES0377930062	0	0
3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:		
a) ES0377930005		71,00%
b) ES0377930013		100,00%
c) ES0377930021		100,00%
d) ES0377930039		100,00%
e) ES0377930047		100,00%
f) ES0377930054		100,00%
f) ES0377930062		0,00%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):		0,00
5. Intereses devengados no pagados:		301.000,00
6. Intereses impagados:		0,00
7. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 2012):		
a) ES0377930005		0,401%
b) ES0377930013		0,491%
c) ES0377930021		0,621%
d) ES0377930039		1,001%
e) ES0377930047		3,201%
f) ES0377930054		6,701%
f) ES0377930062		1,000%
8. Pagos del periodo		
	<b>Amortización de principal</b>	<b>Intereses</b>
a) ES0377930005	19.031.000	3.690.000
b) ES0377930013	0	0
c) ES0377930021	0	0
d) ES0377930039	0	0
e) ES0377930047	0	0
f) ES0377930054	0	0
f) ES0377930062	0	0

**III. LIQUIDEZ**

1. Saldo de la cuenta de Tesorería:	3.972.000
2. Saldo de la cuenta de Cobros:	2.577.000
3. Saldo de la Cuenta de Amortización Línea de Liquidez:	1.477.913



0L0052094

CLASE 8.ª

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

Importe pendiente de reembolso de préstamos:

1. Préstamo subordinado (Gastos Iniciales):	829.000
2. Saldo pendiente de Reembolso de la línea de liquidez:	4.500.000

**V. PAGOS DEL PERIODO**

1. Comisiones Variables Pagadas DROA	0
--------------------------------------	---

**VI. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN**

1. Gastos producidos 2012	69.000
2. Variación 2012	-5,48%

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

I. BONOS:

Serie	Denominación	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación inicial
ES0377930005	SERIE A	FCH	CCC sf	AAA
ES0377930005	SERIE A	SYP	NR sf	AAA
ES0377930013	SERIE B	FCH	CC sf	AA
ES0377930013	SERIE B	SYP	NR sf	AA
ES0377930021	SERIE C	FCH	CC sf	A
ES0377930021	SERIE C	SYP	NR sf	A
ES0377930039	SERIE D	FCH	CC sf	BBB
ES0377930039	SERIE D	SYP	NR sf	BBB
ES0377930047	SERIE E	FCH	CC sf	BB
ES0377930047	SERIE E	SYP	NR sf	BB
ES0377930054	SERIE F	FCH	CC sf	B
ES0377930054	SERIE F	SYP	NR sf	B-
ES0377930062	NAS/IO	FCH	AAA sf	AAA
ES0377930062	NAS/IO	SYP	AAA sf	AAA

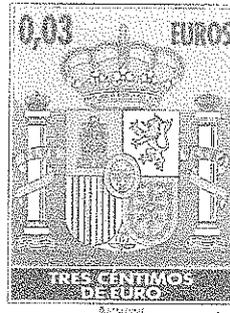
**VIII. RELACIÓN CARTERA-BONOS**

<u>A) CARTERA</u>		<u>B) BONOS</u>	
Saldo Nominal		SERIE A	295.123.000,00
Pendiente de Cobro No Fallido*:	243.186.000,00	SERIE B	11.700.000,00
Saldo Nominal		SERIE B	9.000.000,00
Pendiente de Cobro Fallido*:	64.145.000,00	SERIE D	7.200.000,00
TOTAL:	307.331.000,00	SERIE E	8.100.000,00
		SERIE F	1.350.000,00
		SERIE NAS/IO	0,00
		<b>TOTAL:</b>	<b>332.473.000,00</b>

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

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

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



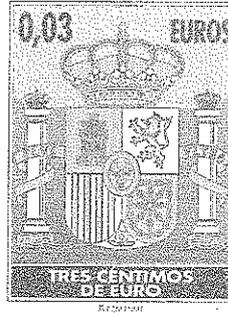
0L0052095

CLASE 8.ª

TDA-28

**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
07-07	5,32%							
08-07	4,39%	-17,44%						
09-07	5,33%	21,44%	5,01%					
10-07	11,89%	123,09%	7,25%	44,80%				
11-07	8,22%	-30,89%	8,51%	17,30%				
12-07	6,46%	-21,43%	8,87%	4,31%	6,95%			
01-08	3,57%	-44,68%	6,10%	-31,31%	6,67%	-4,09%		
02-08	4,37%	22,27%	4,80%	-21,23%	6,67%	-0,02%		
03-08	4,98%	14,00%	4,30%	-10,40%	6,61%	-0,84%		
04-08	4,71%	-5,36%	4,68%	8,80%	5,38%	-18,55%		
05-08	3,25%	-31,01%	4,31%	-7,87%	4,55%	-15,43%		
06-08	5,23%	60,94%	4,40%	1,95%	4,34%	-4,57%	5,64%	
07-08	8,70%	66,37%	5,75%	30,72%	5,21%	19,89%	5,92%	4,95%
08-08	3,60%	-58,58%	5,86%	2,03%	5,08%	-2,39%	5,86%	-1,05%
09-08	3,43%	-4,78%	5,27%	-10,10%	4,83%	-5,02%	5,71%	-2,63%
10-08	8,02%	133,58%	5,03%	-4,57%	5,38%	11,44%	5,36%	-6,02%
11-08	5,78%	-27,90%	5,75%	14,34%	5,79%	7,70%	5,15%	-3,90%
12-08	9,97%	72,40%	7,92%	37,73%	6,58%	13,64%	5,45%	5,68%
01-09	3,69%	-62,99%	6,50%	-17,91%	5,75%	-12,62%	5,48%	0,18%
02-09	5,55%	50,47%	6,43%	-1,17%	6,07%	5,56%	5,55%	1,73%
03-09	7,85%	41,44%	5,68%	-11,59%	6,79%	11,85%	5,78%	4,16%
04-09	3,46%	-55,94%	5,61%	-1,25%	6,04%	-11,11%	5,68%	-1,80%
05-09	4,52%	30,78%	5,28%	-5,91%	5,83%	-3,49%	5,78%	1,74%
06-09	6,29%	39,13%	4,73%	-10,42%	5,18%	-11,14%	5,85%	1,28%
07-09	2,85%	-54,72%	4,53%	-4,31%	5,04%	-2,67%	5,36%	-8,35%
08-09	1,90%	-33,42%	3,67%	-18,85%	4,45%	-11,75%	5,22%	-2,56%
09-09	0,68%	-63,98%	1,80%	-51,02%	3,25%	-26,86%	5,01%	-4,17%
10-09	1,73%	152,48%	1,42%	-21,32%	2,96%	-9,03%	4,48%	-10,57%
11-09	2,23%	29,39%	1,52%	7,38%	2,57%	-13,11%	4,17%	-6,77%
12-09	3,29%	47,44%	2,38%	56,50%	2,04%	-20,78%	3,58%	-14,23%
01-10	2,66%	-19,19%	2,70%	13,41%	2,00%	-1,96%	3,48%	-2,76%
02-10	0,85%	-68,07%	2,26%	-16,32%	1,84%	-7,69%	3,10%	-10,98%
03-10	1,51%	78,22%	1,66%	-26,54%	1,99%	7,90%	2,55%	-17,58%
04-10	2,19%	44,91%	1,49%	-9,87%	2,07%	4,09%	2,43%	-4,71%
05-10	1,35%	-38,50%	1,67%	11,61%	1,93%	-6,76%	2,17%	-10,72%
06-10	1,59%	18,03%	1,70%	1,85%	1,64%	-14,86%	1,78%	-18,32%
07-10	1,37%	-14,17%	1,43%	-16,03%	1,43%	-12,70%	1,66%	-6,61%
08-10	0,97%	-28,68%	1,30%	-8,51%	1,47%	2,30%	1,80%	-3,62%
09-10	2,57%	163,77%	1,63%	24,73%	1,64%	12,02%	1,75%	9,76%
10-10	1,35%	-47,47%	1,82%	-0,25%	1,51%	-8,18%	1,74%	-1,01%
11-10	1,89%	40,17%	1,93%	18,85%	1,60%	6,00%	1,71%	-1,41%
12-10	3,71%	96,22%	2,30%	19,45%	1,95%	21,66%	1,73%	1,25%



0L0052096

CLASE 8.ª

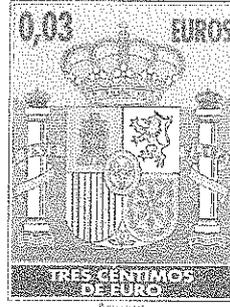
TDA 28

**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
01-11	2,30%	-38,18%	2,62%	13,57%	2,10%	7,77%	1,71%	-1,33%
02-11	0,99%	-56,97%	2,33%	-11,15%	2,11%	0,43%	1,74%	1,58%
03-11	1,81%	82,79%	1,69%	-27,37%	1,98%	-6,10%	1,77%	1,88%
04-11	0,56%	-69,01%	1,11%	-34,03%	1,86%	-6,20%	1,65%	-6,92%
05-11	2,02%	261,33%	1,45%	30,34%	1,87%	1,02%	1,70%	3,35%
06-11	1,48%	-26,65%	1,35%	-7,33%	1,50%	-19,78%	1,70%	-0,49%
07-11	2,33%	57,40%	1,93%	43,59%	1,51%	0,10%	1,77%	4,45%
08-11	1,48%	-38,51%	1,76%	-9,14%	1,58%	5,22%	1,82%	2,48%
09-11	2,20%	48,64%	1,99%	13,58%	1,65%	4,22%	1,78%	-1,97%
10-11	1,36%	-38,42%	1,67%	-16,17%	1,78%	8,11%	1,78%	0,16%
11-11	1,96%	44,60%	1,83%	9,45%	1,78%	-0,51%	1,79%	0,21%
12-11	2,87%	46,08%	2,05%	11,85%	2,00%	12,70%	1,71%	-4,13%
01-12	0,75%	-73,77%	1,86%	-8,36%	1,75%	-12,72%	1,59%	-7,11%
02-12	2,90%	285,39%	2,17%	16,77%	1,98%	13,26%	1,74%	9,36%
03-12	12,53%	332,43%	5,47%	152,50%	3,73%	88,51%	2,62%	50,75%
04-12	2,87%	-77,12%	6,16%	12,68%	3,99%	6,91%	2,81%	7,28%
05-12	2,44%	-14,73%	6,05%	-1,85%	4,07%	2,21%	2,85%	1,49%
06-12	1,31%	-46,27%	2,19%	-63,76%	3,83%	-6,08%	2,85%	-0,15%
07-12	0,46%	-64,77%	1,40%	-36,02%	3,80%	-0,76%	2,71%	-4,80%
08-12	2,71%	484,85%	1,48%	5,71%	3,78%	-0,57%	2,81%	3,67%
09-12	0,19%	-92,99%	1,12%	-24,57%	1,64%	-56,54%	2,66%	-5,31%
10-12	2,18%	1050,87%	1,69%	51,07%	1,52%	-7,07%	2,74%	2,72%
11-12	4,36%	99,49%	2,22%	31,64%	1,83%	20,23%	2,92%	6,86%
12-12	3,63%	-16,73%	3,36%	51,16%	2,21%	20,73%	2,97%	1,73%



CLASE 8.<sup>a</sup>



0L0052097

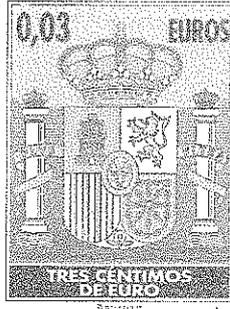
## ANEXO

al Informe de gestión del ejercicio 2012





CLASE B.ª



0L0052099

Denominación del Fondo: TBA 26, FTA  
 Denominación del Compromiso o Titularidad de Activos: Estructuras de Inversión de Fideicomiso de Inversión, S.A.  
 Entidad Agrupadora: 31422212  
 Período:

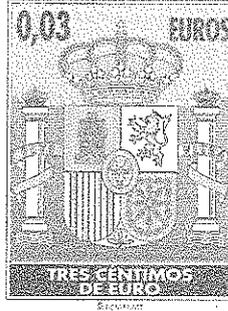
**OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEBIDOS Y PASIVOS**

	Situación actual		31/12/2012		Situación cierre anual anterior		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)	Nº de activos vivos	Importe pendiente en Divisa (1)
<b>Divisas/ Activos titulizados</b>										
Euro	3.001	307.331.000	3.213	316.347.000	3.213	316.347.000	3.898	450.000.000	3.898	450.000.000
USD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GBP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JPY	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CHF	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LIBRA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>3.001</b>	<b>307.331.000</b>	<b>3.213</b>	<b>316.347.000</b>	<b>3.213</b>	<b>316.347.000</b>	<b>3.898</b>	<b>450.000.000</b>	<b>3.898</b>	<b>450.000.000</b>

(1) Entiéndase como importe pendiente el importe de principal pendiente de vencidos



CLASE 3.<sup>a</sup>

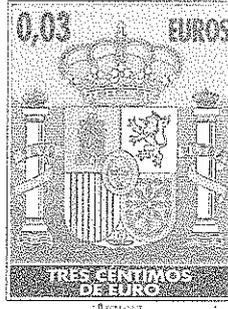


0L0052100

		Situación actual		Situación cierre anual anterior		Situación inicial	
		31/12/2012		31/12/2011		18/07/2007	
Importe pendiente activos titulizados/ Valor garantía	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos
0%	1177	54.410.000	1100	1.212	35.715.000	0	140
40%	56	63.633.000	1121	378	66.067.000	0	115
60%	1.04	190.823.000	1132	1.183	170.875.000	0	143
80%	222	39.665.000	1133	242	43.690.000	0	144
100%	0	0	1134	0	0	0	145
120%	0	0	1135	0	0	0	146
140%	0	0	1136	0	0	0	147
superior al 160%	0	0	1137	0	0	0	148
<b>Total</b>	<b>3.001</b>	<b>307.331.000</b>	<b>1128</b>	<b>3.213</b>	<b>336.347.000</b>	<b>0</b>	<b>148</b>
<b>Media ponderada (%)</b>		<b>62,13</b>		<b>63,19</b>			
f) 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



0L0052101

S.06.5
Denominación del Fondo: TDA 28, FTA
Denominación del Compartimento: 0
Denominación de la Gestora: Tuitización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Tuitización, S.A.
Estados agregados:
Periodo: 31/12/2012

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

**CUADRO D**

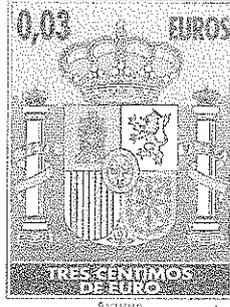
Rendimiento índice del periodo	Nº de activos	Principal pendiente	Margen ponderado sobre índice de referencia	Tipo de interés medio ponderado (2)
Índice de referencia (1)	1400	1410	1420	1430
IRPH	758	83.244.000	0,31	3,95
EURIBOR	2.243	254.067.000	1,14	3,27
<b>Total</b>	<b>405</b>	<b>3.007.1405</b>	<b>307.331.000</b>	<b>1435</b>
			<b>1</b>	<b>3,39</b>

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

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



CLASE 8ª

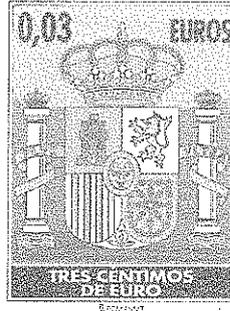


0L0052102

		Situación actual		31/12/2012		Situación cierre anual anterior		31/12/2011		Situación inicial		18/07/2007	
Tipo de interés nominal		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	Nº de activos vivos	Principal pendiente
Inferior al 1%		1500	0	1542	0	1583	0	1594	0	1594	0	1594	0
1% - 1,49%		1501	0	1543	0	1584	0	1595	0	1595	0	1595	0
1,5% - 1,99%		1502	242.000	1544	274.000	1585	274.000	1596	274.000	1596	274.000	1596	274.000
2% - 2,49%		1503	68.892.000	1545	68.892.000	1586	68.892.000	1597	68.892.000	1597	68.892.000	1597	68.892.000
2,5% - 2,99%		1504	62.345.000	1546	62.345.000	1587	62.345.000	1598	62.345.000	1598	62.345.000	1598	62.345.000
3% - 3,49%		1505	6.431.000	1547	6.431.000	1588	6.431.000	1599	6.431.000	1599	6.431.000	1599	6.431.000
3,5% - 3,99%		1506	134.576.000	1548	134.576.000	1589	134.576.000	1600	134.576.000	1600	134.576.000	1600	134.576.000
4% - 4,49%		1507	22.886.000	1549	22.886.000	1590	22.886.000	1601	22.886.000	1601	22.886.000	1601	22.886.000
4,5% - 4,99%		1508	349.000	1550	349.000	1592	349.000	1603	349.000	1603	349.000	1603	349.000
5% - 5,49%		1509	0	1551	0	1593	0	1604	0	1604	0	1604	0
5,5% - 5,99%		1510	11.610.000	1552	11.610.000	1594	11.610.000	1605	11.610.000	1605	11.610.000	1605	11.610.000
6% - 6,49%		1511	0	1553	0	1595	0	1606	0	1606	0	1606	0
6,5% - 6,99%		1512	0	1554	0	1596	0	1607	0	1607	0	1607	0
7% - 7,49%		1513	0	1555	0	1597	0	1608	0	1608	0	1608	0
7,5% - 7,99%		1514	0	1556	0	1598	0	1609	0	1609	0	1609	0
8% - 8,49%		1515	0	1557	0	1599	0	1610	0	1610	0	1610	0
8,5% - 8,99%		1516	0	1558	0	1600	0	1611	0	1611	0	1611	0
9% - 9,49%		1517	0	1559	0	1601	0	1612	0	1612	0	1612	0
9,5% - 9,99%		1518	0	1560	0	1602	0	1613	0	1613	0	1613	0
Superior al 10%		1519	0	1561	0	1603	0	1614	0	1614	0	1614	0
<b>Total</b>													
Tipo de interés medio ponderado de los activos (%)		1520	3.001	1562	3.213	1583	3.213	1604	3.213	1604	3.213	1604	3.213
Tipo de interés medio ponderado de los pasivos (%)			9342		9384		9385		9385		9385		9385
			0,34		0,34		0,34		0,34		0,34		0,34
			1,71		1,71		1,71		1,71		1,71		1,71



CLASE 8.ª



OL0052103

\$ 05,5	
Denominación del Fondo:	TDA 28, FTA
Denominación del Compartimento:	0
Estados agregados:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Periodo:	31/12/2012

**OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIENDO Y PASIVOS**

CUADRO F

Concentración	Situación actual		31/12/2012		Situación cierre anual anterior		31/12/2011		Situación inicial		18/07/2007	
	Porcentaje	CNAE	Porcentaje	CNAE	Porcentaje	CNAE	Porcentaje	CNAE	Porcentaje	CNAE	Porcentaje	CNAE
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	1,55	2000	1,48	2087	1,48	2087	1,48	2087	1,4	2081	1,4	2081
Sector: (1)		2010		2010		2010		2010		2070		2081

(1) Indíquese denominación del sector con mayor concentración

(2) Incluir código CNAE con dos niveles de agregación



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<sup>a</sup>. 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 28, 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 105 hojas de papel timbrado encuadernadas y numeradas correlativamente del OL0052001 al OL0052104, ambos inclusive, estampando su firma los miembros reunidos, cuyos nombres y apellidos constan en esta última hoja, con número OL0076829 del presente, de lo que doy fe.

Madrid, 26 de marzo de 2013

---

D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana  
Secretario del Consejo